

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月25日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 小久保 由希江

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 4月 9日から 令和 7年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月23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 7年 5月14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 7年 4月30日 午前 9時00分から 令和 7年 4月30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 3月25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 海部郡蟹江町源氏一丁目 69番地

建物の名称 ラ・シオン源氏

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 源氏一丁目 69番の204

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 73.71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 海部郡蟹江町源氏一丁目69番

地 目 宅地

地 積 1712.19平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 賃借権

敷地権の割合 1710分の43



## 物件明細書

令和 7年 2月18日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 小久保 由希江

---

---

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】

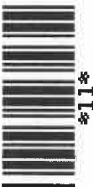
- ・地代の滞納あり。
- ・管理費等の滞納あり。

### 《 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 海部郡蟹江町源氏一丁目 69番地

建物の名称 ラ・シオン源氏

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 源氏一丁目 69番の204

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 73.71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 海部郡蟹江町源氏一丁目69番

地 目 宅地

地 積 1712.19平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 賃借権

敷地権の割合 1710分の43



令和 6 年(少)第 235 号

令和 6 年 10 月 7 日受理

令和 7 年 1 月 6 日提出

# 現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官

堀切幸寛

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 海部郡蟹江町源氏一丁目 69番地

建物の名称 ラ・シオン源氏

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 源氏一丁目 69番の204

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 73.71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 海部郡蟹江町源氏一丁目69番

地 目 宅地

地 積 1712.19平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 賃借権

敷地権の割合 1710分の43



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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li>種類:</li> <li>構造:</li> <li>床面積:</li> </ul>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	つぎのとおり 管理費 月額15,400円 修繕積立金 月額11,600円 トランクルーム使用料 月額 300円	令和6年9月30日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計111,584円 内訳は「その他の事項」のとおり <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社	
その他の事項	滞納額の内訳 管理費 61,600円 (令和6年6月分～令和6年9月分) 修繕積立金 48,784円 (令和6年5月分～令和6年9月分) トランクルーム使用料 1,200円 (令和6年6月分～令和6年9月分)	
敷 地 権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input type="checkbox"/> 所有権 ( ) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 (符号1 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権の内容は、3枚目「その他の事項」欄記載のとおり	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li>地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号</li> <li>保管開始日 令和 年 月 日</li> </ul>	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<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

その他の事項

■株式会社祥（敷地権土地所有者）回答の要旨

- ・占有権原 賃借権
- ・最初の契約等 契約日 (不明)  
期 間 平成10年 1月 9日から 令和40年 1月 8日
- ・契約等当事者 賃貸人 株式会社祥（敷地権土地所有者）  
賃借人 **A**（債務者兼所有者）
- ・賃料・支払時期等 毎月14,850円（毎月末日まで翌月分支払）
- ・敷金等 無
- ・（令和6年10月23日回答時）令和6年10月分（14,850円）の滞納あり

(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
<p>■管理会社</p>	<p>(回答書の要旨)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 管理員 有り (3日/週)</li> <li>2 管理室 有り</li> <li>3 大規模修繕 平成23年8月実施済み</li> <li>4 駐車場設備 有り (地主との契約の為、管理会社は把握していない)</li> <li>5 ペットの飼育 不可 (居室のみで飼育できる小動物を除く)</li> </ol>
<p>■ A (債務者兼所有者)</p>	<p>(電話及び口頭による陳述の要旨)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 物件1建物は私が家族とともに居住して使用しています。</li> <li>2 物件1建物は全体に北側にカビによるクロスが剥がれ、損傷等が見られます。その他にもクロスが剥がれている箇所が多数あります。また、多数の箇所で壁面に傷があります。</li> <li>3 物件1建物の洋室1と洋室2の間の引き戸等を取り払っています。リビング・ダイニングにあるクローゼットは、物件1建物購入の際に相談をしてリフォームをして造作してもらっています。</li> <li>4 物件1建物でペットは飼っていません。</li> <li>5 敷地権土地の地代を支払っています。</li> <li>6 トランクルームを1室借りています。</li> <li>7 私の知る限りで、一棟の建物で事故や事件などはないと思います。</li> <li>8 敷地権土地付近で水害等は無いと思います。</li> </ol>
<p>■株式会社祥 (敷地権土地所有者)</p>	<p>(電話による陳述の要旨)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 敷地権土地の賃貸借契約は、各区分所有者との間で個々に賃貸借契約が存し、それぞれから賃貸料を受領しています。</li> <li>2 賃貸料の月額14,850円には、駐車場使用料が含まれています。各区分所有者に1台分の区画があるはずですが。</li> <li>3 敷地権土地の賃借権に関する契約書はありません。</li> <li>4 敷地権土地の賃借権は、競売手続きにより売却され、買い受け人に物件1建物の所有権が移転した場合、新所有者が引き継ぎます。駐車場も同様に引き継ぎます。</li> </ol>
<p>■株式会社祥 (敷地権土地所有者)</p>	<p>(電話による陳述の要旨)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 敷地権土地には、抵当権がいくつか設定されており、そのうちの一つに、所有者である当社が債務者で、債権者を A (債務者兼所有者) とする保証金返還債権を原因とする抵当権が設定されているとのことですが、執行官からの指摘でその存在を知りました。</li> <li>2 平成21年7月26日に免責的債務引受をした旨の変更登記があるとのことですので、当社が関与した上で手続きを行っているものと思われますが、当社に資料がなく、当社が敷地権土地を所有した際に引き継ぎがきちんとされたかも不明です。</li> <li>3 他の抵当権設定もおそらく、マンションの各所有者ら個別に同様に保証金返還債権を原因とする抵当権の設定であるようですが、資料がないため、不明です。</li> <li>4 この抵当権を、物件1建物を買った方が引き継ぐのかは、契約書等の資料がないため、分かりません。</li> </ol>
<p>■ A (債務者兼所有者)</p>	<p>(電話及び口頭による陳述の要旨)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 敷地権土地に私が債権者とする抵当権が設定されているとのことですが、何となくそのようなことがあったようなことを、物件1建物購入時に聞いていたような気がしますが、はっきりと覚えていません。資料も探しましたが、ありません。</li> </ol>

(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 占有関係

- (1) 本件物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から2枚目に記載のとおり認められる。
- (2) なお、敷地権土地は第三者が所有する土地で、賃借権が設定されているが、関係人の陳述によれば、賃借権は、各区分所有者との個別の契約が存するが、契約書は現存しない。関係人からの回答による、物件1建物との関係の賃貸借契約の内容は、3枚目のとおりである。

### 2 物件1建物の状況

- (1) 物件1建物内は、家具、家電製品、日用品その他雑品類が多数存する。
- (2) 物件1建物は、登記記録によれば、平成9年築であり、経年相当の劣化、傷、汚れなどが見られるほか、当職が目視で確認した限りでは、以下の損傷箇所が見られた。
  - ・リビング・ダイニングの壁面に多数の傷、クロスの剥がれなどが見られる。
  - ・和室の引き戸にシミ、傷が見られる。
  - ・キッチンの壁面のクロスにヒビが見られる。
  - ・洋室1・2の、特に北側の天井、壁面のクロス全体に、結露、カビによる損傷が見られる。
  - ・浴室全体にカビが見られる。

### 3 敷地権土地の状況

- (1) 敷地権土地は北側、西側、南側の3方向を道路に接する。
- (2) 敷地権土地上は、物件1建物を含む一棟の建物（ラ・シオン源氏）が存するほか、共用部分として、「倉庫（家屋番号 69番の1）」が存し登記されている。敷地権土地の北東側部分、北側部分、西側部分は、平面駐車場となっている。東側部分に浄化槽設備が、中央付近に自転車置場、受水槽が、北側付近に自転車置場が、南西側付近にゴミ置場、広場が存する。
- (3) 敷地権土地の登記記録によれば、下記抵当権が設定されている。

#### 記

原因 平成9年12月19日保証金返還債権同日設定

債権額 金80万円

債務者 (略)

抵当権者 海部郡蟹江町源氏一丁目69番地 **■** A (債務者兼所有者)

原因 平成21年7月26日免責的債務引受

債務者 名古屋市中区千代田一丁目6番2号 株式会社祥

なお、他にも、物件1建物を含む一棟の建物（ラ・シオン源氏）の物件1建物以外の専有部分の各所有者と思われる者を抵当権者とする、上記と同趣旨の抵当権が登記されている。

上記登記の内容から、**■** A (債務者兼所有者) が敷地権土地所有者に保証金を支払っている可能性があるが、関係人の陳述によれば、敷地権土地に対する賃貸借契約書が存在せず、保証金についての資料もないとのことであるため、保証金についての有無や詳細は、当職の調査では不明である。

(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
令和6年10月8日(火) 15:50-16:00	名古屋法務局	登記関係書類申請
令和6年10月8日(火)	(郵便)	蟹江町役場住民課に対し住民票の写し交付申請書送付 (後日郵送回答)
令和6年10月8日(火)	(郵便)	蟹江町役場税務課に対し固定資産評価証明書交付申請書を送付(後日郵送回答)
令和6年10月9日(水)	(郵便)	管理会社に対し照会書送付(後日郵送回答)
令和6年10月9日(水)	(郵便)	株式会社祥(敷地権土地所有者)に対し照会書送付 (後日郵送回答)
令和6年10月10日(木)	(郵便)	名古屋法務局津島支局に対し登記関係書類交付申請書送付(後日郵送回答)
令和6年10月15日(火) 15:15-16:00	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影(屋外), 占有状況調査, <b>A</b> (債務者兼所有者)に対する現況調査通知書及び占有状況照会書を集合郵便受けに投函
令和6年10月17日(木) 15:50-16:00	名古屋法務局	登記関係書類申請
令和6年10月25日(金)	(郵便)	<b>A</b> (債務者兼所有者)に対し現況調査期日通知書及び占有状況照会書を送付
令和6年11月7日(木) 16:30-16:35	(電話)	<b>A</b> (債務者兼所有者)から聞き取り
令和6年11月14日(木) 9:50-11:00	目的物件所在地	(立入調査)間取確認, 写真撮影(屋内・屋外), <b>A</b> <b>A</b> (債務者兼所有者)立ち会い, 同人から聞き取り, 評価人同行
令和6年11月14日(木) 15:50-16:00	名古屋法務局	登記関係書類申請

令和6年12月4日(水)	(郵便)	株式会社祥(敷地権土地所有者)に対し照会書(再送付(後日郵送回答))
令和6年12月19日(木) 9:40-9:45	(電話)	株式会社祥(敷地権土地所有者)から聞き取り

(特記事項)

■ 令和6年11月14日

本件建物は全戸不在で、施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。また、本調査に対する抵抗の場合に備えて、立会人を立ち会わせた。

□ 令和 年 月 日

本件建物は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者により解錠し建物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日

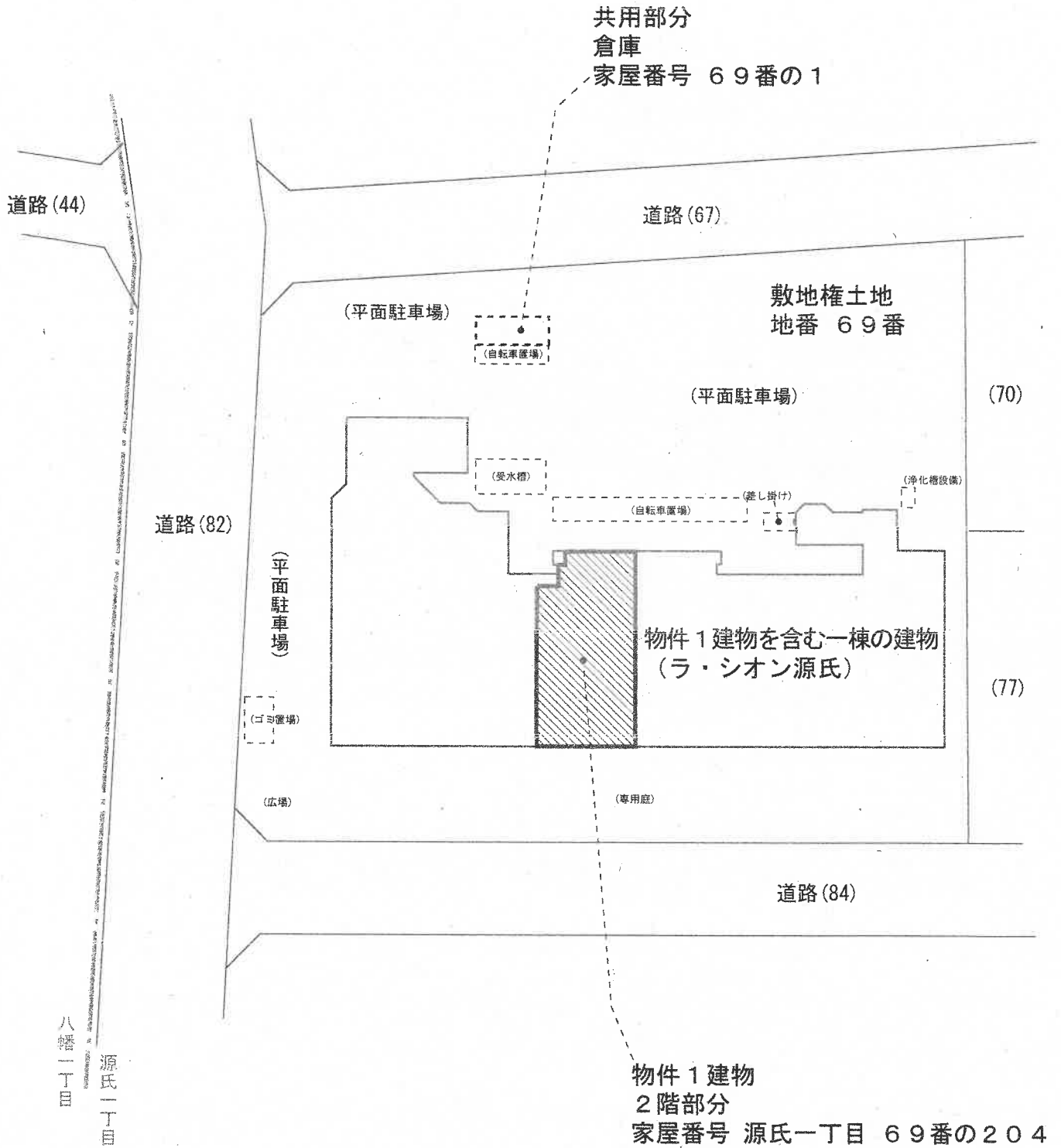
休日・夜間執行許可の提示をした。

□ 令和 年 月 日

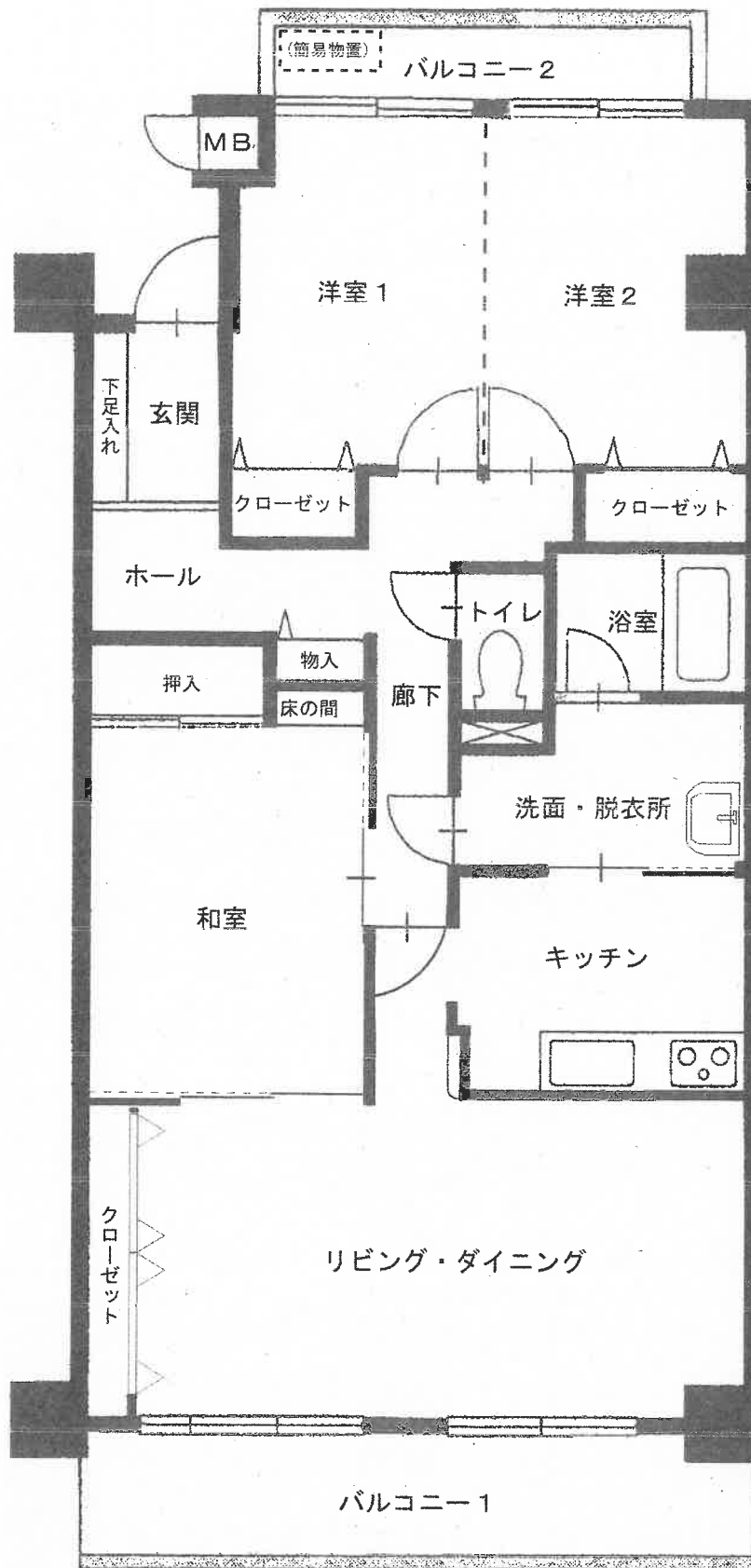
本件建物は無施錠であったが、全戸不在であったため立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。

(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)



# 間取図 (概略)





物件1 建物を含む一棟の建物  
(ラ・シオン源氏)



1 北方向から撮影

物件1 建物を含む一棟の建物  
(ラ・シオン源氏)



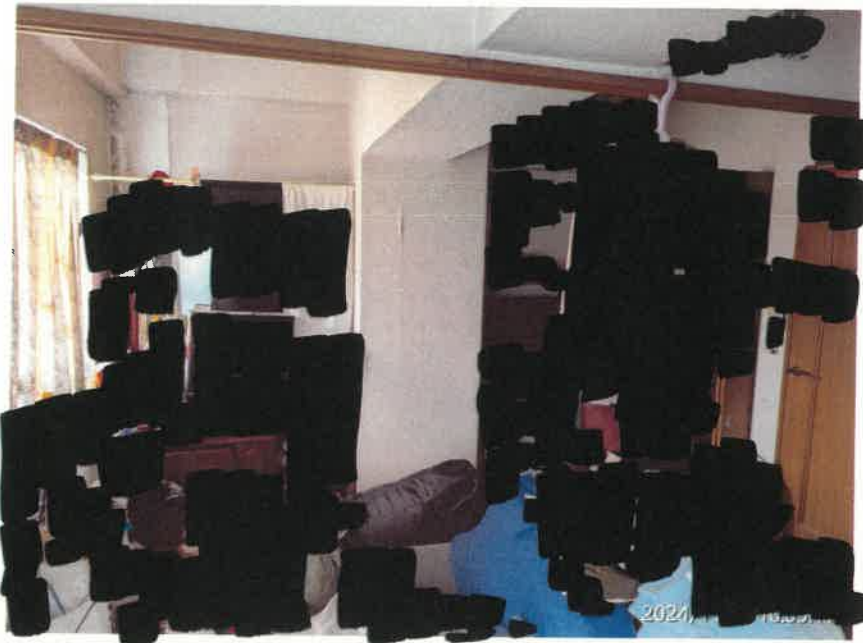
2 西方向から撮影



3 リビング・ダイニング



4 和室



5 洋室1



6 浴室

令和6年(ケ)第235号  
令和6年10月10日受理  
令和6年11月14日現地調査  
令和7年1月17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

青 山 晃 印

## 第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1	金 3,850,000 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」駅の西方 道路距離約1.5km 蟹江町 お散歩バス「図書館」停留所の北方 道路距離約290m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅を中心に共同住宅、駐車場等が見られる地域	
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% — 津波災害警戒区域
画地条件	地積 形状 間口・奥行	1,712.19㎡ ほぼ長方形 間口 約35m、 奥行 約47m
接面道路の状況	北西側現況幅員約8.0m舗装町道(学戸33号線)、南西側現況幅員約6.0m舗装町道(学戸30号線)、北東側幅員約6.0m(源才線)にそれぞれ概ね等高に接面。各道路はそれぞれ町道認定されており、建築基準法第42条第1項の道路に該当する。	
土地の利用状況等	当該物件のマンション1棟の敷地、倉庫及び駐車場等として利用されている。	
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 あり(集中プロパンガス) なし(浄化槽。R6.3.31より供用開始区域内にあるが切替えはされていない。)
土壌汚染の可能性の調査	昭和49年、59年の住宅地図及び登記事項証明書によると、従前は住宅等の敷地であり昭和54年10月土地区画整理法による換地処分を受け平成9年12月当該マンションの敷地となり現在に至ると推定されるが確定できない。海部県民事務所環境保全課公表資料で確認したところ、有害物質使用特定施設の届出はないが、汚染の原因となる物質を含むかは不明である。	
特記事項	<p>○隣接不動産の状況は、東側に一般住宅、西側道路を介して一般住宅、駐車場等、南側道路を介して一般住宅、駐車場等、北側道路を介して共同住宅、農地等である。</p> <p>○愛知県公表の浸水実績図によると、本件土地は平成12年9月東海豪雨の浸水区域に該当する。</p> <p>○蟹江町公表のハザードマップによると、本件土地は洪水、高潮において浸水想定区域に該当する。</p> <p>○本件土地は賃借権の権利設定がされている。</p>	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	ラ・シオン源氏	
建物の用途	居宅 (総戸数 40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9年11月19日新築  経過年数 約27年 経済的残存耐用年数 約13年	
構造	鉄筋コンクリート造7階建	
仕様	屋根 外壁 その他	ルーフィング葺陸屋根 タイル貼、一部吹付タイル外 -
設備等	エレベーター 駐車場  集会室 その他	有 有、地主との契約の為管理会社は把握していない。 敷地権土地所有者によると、賃貸料に1台分の 駐車場使用料が含まれている。  無 -
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 名称(ラ・シオン源氏管理組合) 法人格 無 全委託管理 日本ハウズイング株式会社 管理員 有(3日/週)、管理室 有
管理の状況	普通	
特記事項	<p>○管理組合の積立金総額19,944,973円(令和6年9月30日現在)。</p> <p>○大規模修繕計画：平成23年8月頃実施済み。</p> <p>○負担決議された工事負担金：無。</p> <p>○耐震性能診断の受検：無。</p> <p>○ペット飼育：不可(居室のみで飼育できる小動物除く)。</p> <p>○規約共用部分：規約共用部分として倉庫が登記されている。</p>	



(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	2階(204号室) 中間住戸 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	73.71㎡(登記面積)	
間 取 り	2LDK バルコニーあり(南、北側)	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス外 フローリング、畳、クッションフロア外 ビニールクロス外 水道、ガス -
保守管理の 状 態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 トランクルーム使用料  滞 納 額  そ の 他	15,400 円 (月額) 11,600 円 (月額) 300 円 (月額)  なし <u>あり</u> (令和6年9月30日現在 111,584円) 管理費 61,600円 修繕積立金 48,784円 小計 110,384円  トランクルーム使用料 1,200円  -
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	○土地賃借権の概要は以下の通りである。 期 間：平成10年1月9日から令和40年1月8日までの60年間 賃 料：月額 14,850円 敷金等：無 賃料の滞納の有無：有 14,850円 (2024年10月23日現在)	

特記事項	<p>○経年使用相応の汚れや劣化等が見られる。目についた劣化等は以下の通り。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・洋室の窓側の壁や天井クロスに、カビ、結露が発生している。</li><li>・玄関付近でクロスが損傷している。</li></ul> <p>○間取等の特徴は以下の通りである。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・洋室の間仕切り扉が撤去され、続き間となっている。</li><li>・梁などが出ているものの、LDK、洋室の高さは約2.7mとやや高い。</li><li>・廊下に対して、便所、洗面所の床面は約10cm高く、段差がある。</li><li>・洗面所へは台所からも行き来できる扉がある。</li><li>・所有者によると、新築時にLDにクローゼットを造作したとの事。</li></ul>
------	--

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
242,000	73.71	0.31	5,530,000

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 3% + (1-残価率 3%) × {経済的残存耐用年数13年 / (経済的残存耐用年数13年 + 経過年数 27年)}] × (1-観察減価等 10%) = 0.31

(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	借地権割合 カ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
89,700	0.95	1,712.19	0.90	43 / 1,710	0.20	660,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 蟹江-2

基準地価格 87,000 円/㎡ × 時点修正 100 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 97 = 標準画地価格 89,700 円/㎡ (上三桁未満四捨五入)

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：街路条件・交通接近条件・環境条件・行政的条件等を考慮

イ 個別格差：規模 0.90 × 三方路 1.05 = 0.95

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した。

オ 敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

カ 借地権：土地利用権等を借地権と判定し、残存期間も考慮しその割合を20%と査定した。

(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
5,530,000	660,000	0.84	5,200,000

ウ 個別格差： 

2階			中間住戸			内部の状態等	
階層補正	0.99	×	位置補正	1.00	×	その他補正	0.85
							= 0.84

## 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、弥富市内))

A 令和6年10月 161,000 円/㎡ (平成3年9月建築 専有面積68㎡)

B 令和5年11月 192,000 円/㎡ (平成6年2月建築 専有面積67㎡)

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	土地 利用権 等比較	試算価格 (千円未満四捨五入) (円/㎡)
A	161,000	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{107}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{145}$	92,000
B	192,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{120}$	$\frac{100}{145}$	123,000

事情補正：取引形態の種類別、取引に介在している特殊事情(滞納管理費)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、駐車場の有無、改装の有無等を考慮した。

土地利用権等比較：取引事例の所有権、借地権等を考慮した。

- (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
102,000	0.84	73.71	6,320,000

ア 基準階の比準価格：事例Aは蟹江町内の競売事例、Bは弥富市の一般事例である。類似性の高いA事例を重視して決定した。

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とおり求めた。

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	
-439千円 (-28%)	220千円	8.5%	2,511千円 ≒2,510千円	0.7938	1,993千円 (128%)	1,550,000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： オで採用の複利現価率（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： 一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として査定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	1,020	1,020	1,000	1,000
	共益費収入	0	0	0	0
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,020	1,020	1,000	1,000
	空室損失	102	102	100	100
	貸倒損失	31	31	30	30
	有効総収益	887	887	870	870
イ 総費用	維持管理費	185	185	185	185
	修繕費	31	31	30	30
	公租公課、地代	252	252	252	252
	損害保険料	18	18	18	18
	その他費用	27	27	26	26
	運営支出合計	513	513	511	511
	資本的支出	1,254	139	139	139
総費用合計	1,767	652	650	650	
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		57.8	57.8	58.7	58.7
エ 有効純収益	ア-イ	-880	235	220	220
オ 複利現価率 (割引率8%)		0.9259	0.8573	0.7938	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	-815	201	175	

※ 割引率＝ 一般市場におけるマンション一室の標準的な基本利率を基準として、建物の築年数、管理の状況等を勘案の上、割引率を8%と決定した。

総収益およ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、将来収益およ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。

収益価格は相当低位に求められたが、当該地域のマンション取引に収益性の及ぼす影響は小さいので、実証的で説得力の強い比準価格を最も重視し、次に積算価格を重視しつつ収益価格を考慮して、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	5,200,000	0	5,200,000
②比準価格	6,320,000	0	6,320,000
③収益価格	—		1,550,000
④調整後の価格	5,750,000		

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
5,750,000	0.90	0.80	0.93	—	3,850,000

イ 市場性修正： 借地権付建物で流通市場が整備されていないこと等による市場流通性の低下 (0.90) を考慮した。

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。

## 第6 参考価格資料

### 地価調査価格（蟹江-2）

所 在：海部郡蟹江町八幡2丁目34番2  
価 格：87,000円／㎡  
位 置：近鉄名古屋線「近鉄蟹江」駅の西方 道路距離約1.6km  
価 格 時 点：令和6年7月1日  
地 積：138㎡  
供給処理施設：ガス ・ 水道  
接 面 街 路：北東 6.0m 町道  
用途指定等：第一種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）  
地 域 の 概 要：小規模一般住宅を中心とする区画整然とした住宅地域

## 第7 附属資料

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

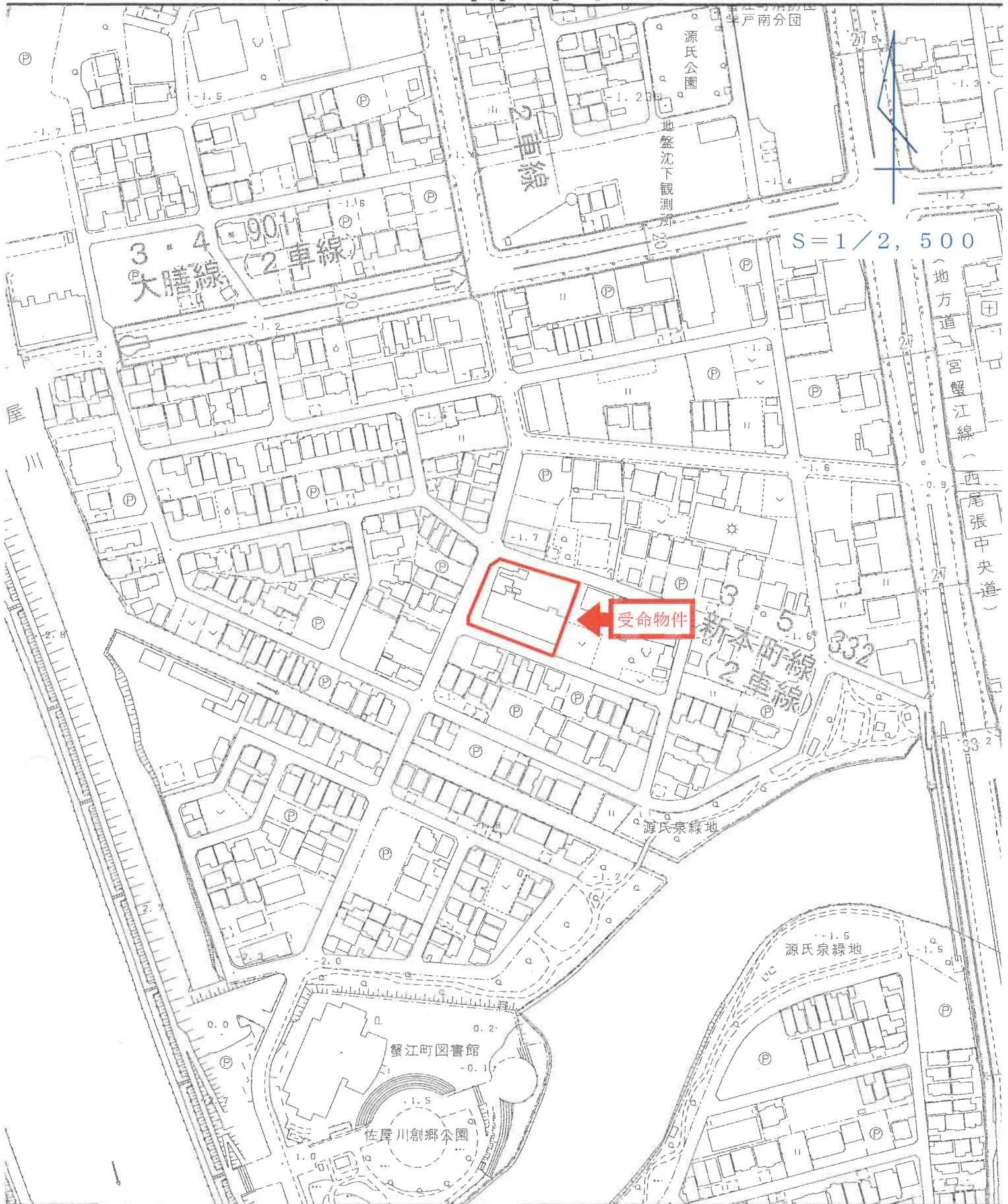
以 上



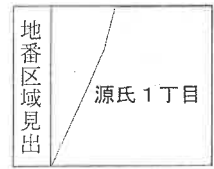




# 蟹江町都市計画図 付近案内図



公図写



請求部分	所在 海部郡蟹江町源氏一丁目				地番	69番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系又は記号	分類	地図(法第14条第1項)	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和54年11月12日			備付年月日(原図)	昭和54年11月12日		補記事項	

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

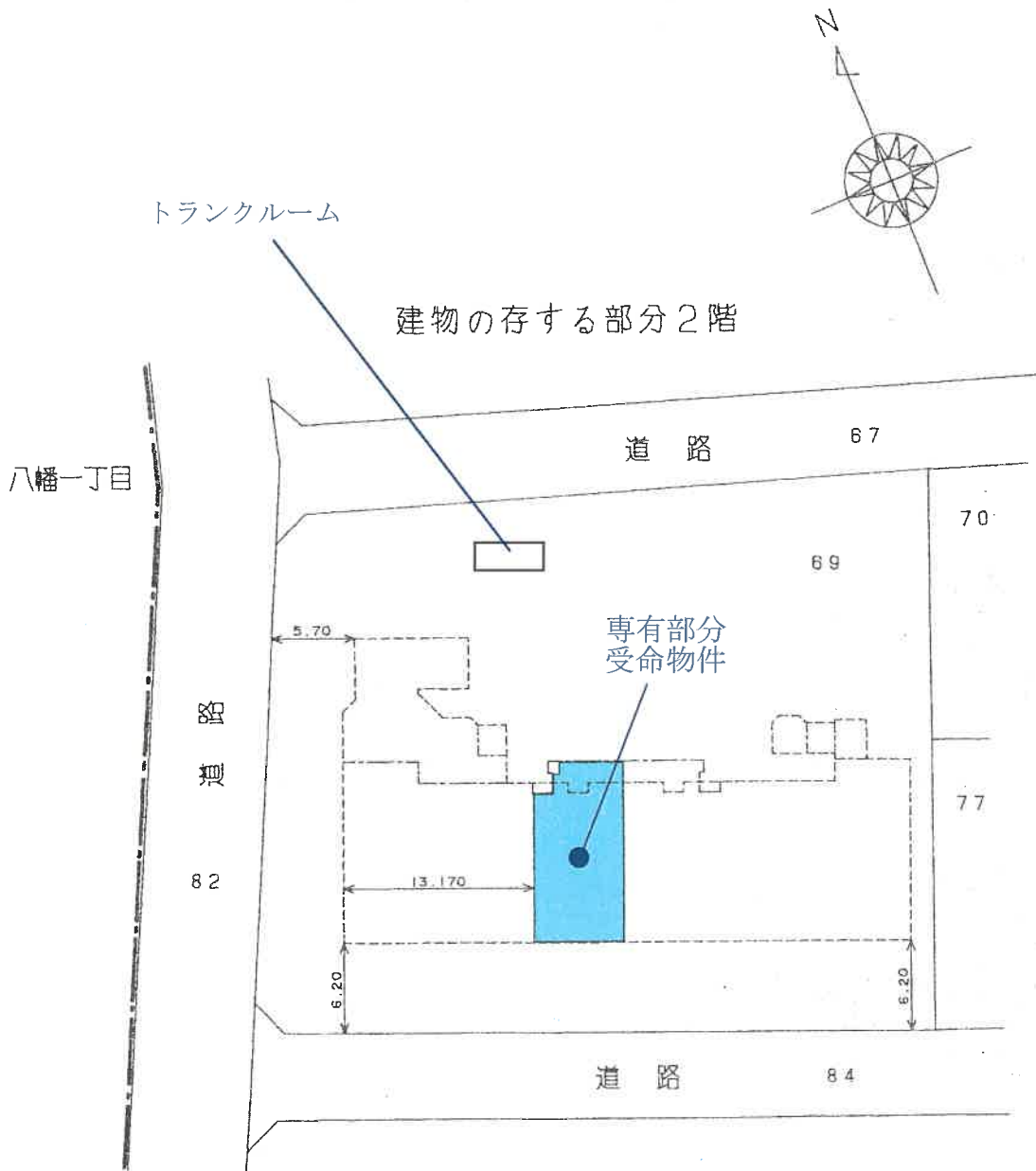
令和6年8月8日  
名古屋法務局津島支局  
登記官

請求番号：12-1  
(1/1)

※A4判に縮小

# 土地建物配置図 (概略)

家屋番号	源氏一丁目69番 の204	建 物	源氏一丁目69番地
建物の所在	海部郡蟹江町源氏一丁目69番地		

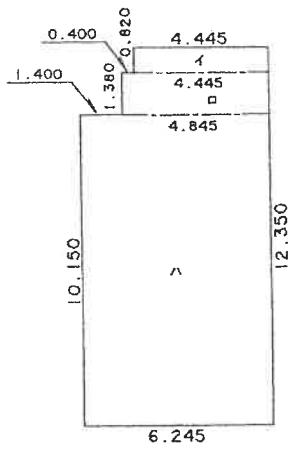


単位 M

申請人		縮尺	1/500
-----	--	----	-------

各階平面図写

3205829 各階平面図



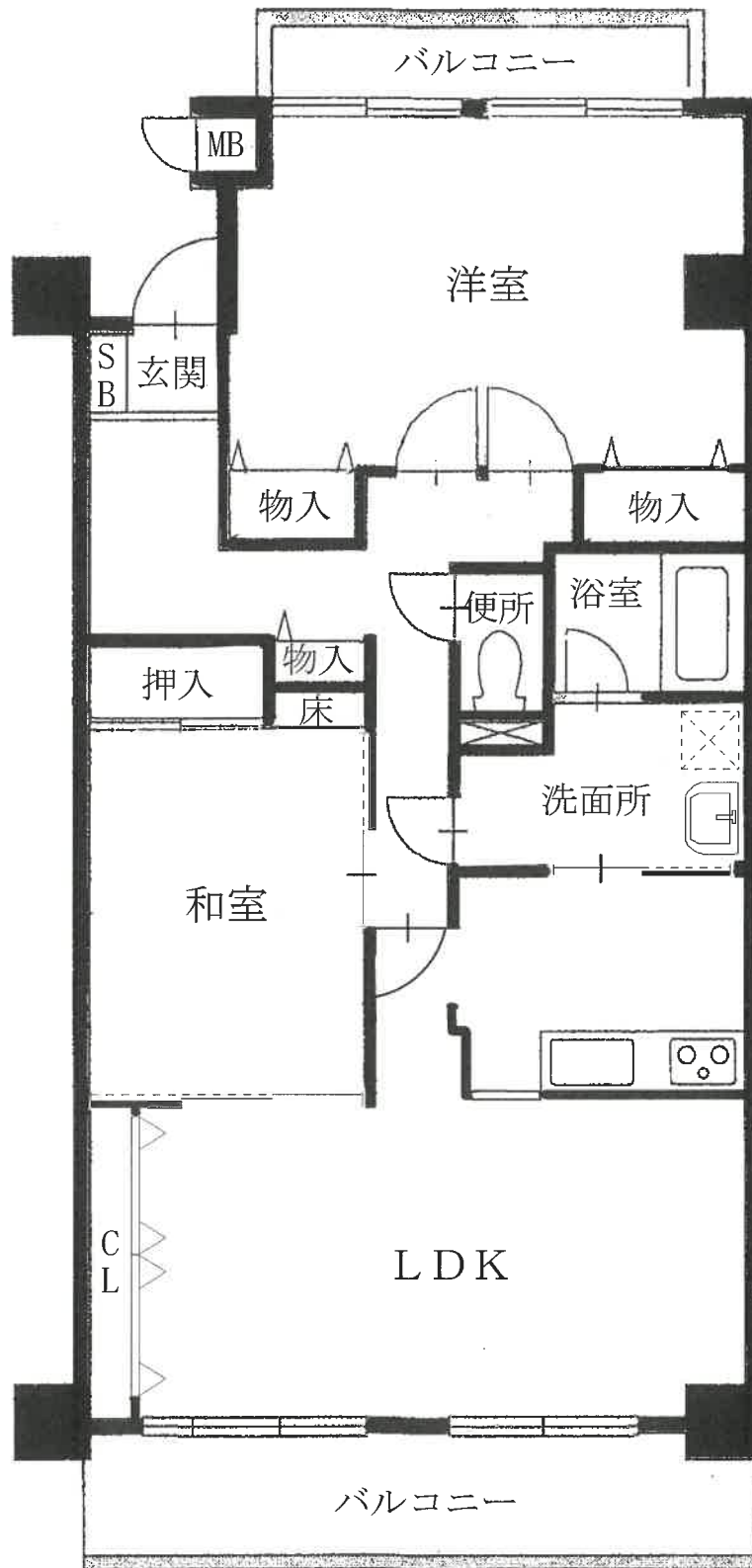
求積表

ι	0.820	X	4.445	=	3.644900
ρ	1.380	X	4.845	=	6.686100
Δ	10.150	X	6.245	=	63.386750
合計					73.717750
床面積					73.71 m <sup>2</sup>

(会員専用)

作製者	(平成 9年 11月 19日作製)	縮尺	1/250
-----	-------------------	----	-------

# 建物間取図 (概略)





# 現況写真

専有部分  
受命物件



専有部分  
受命物件

