

[注意事項]

・ 本件は、補充評価書記載の評価額をもとに売却基準価額が定められています。

・ 本件の3点セットの構成は次のとおりです。

①公告書

②物件明細書

③令和7年(ケ)第19号 現況調査報告書

④補充評価書

※ 令和7年(ケ)第19号は、本件の関連事件です。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 29 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 7 年 8 月 13 日から 令和 7 年 8 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 27 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 9 月 10 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 9 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 3 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 7 月 29 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 | 所 在 | 海部郡蟹江町平安一丁目 | | |
| | 地 番 | 75 番 2 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 153.00 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 海部郡蟹江町平安一丁目 75 番地 2 | | |
| | 家屋 番号 | 75 番 2 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 52.99 平方メートル | |
| | | 2 階 | 52.99 平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 7年 6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, 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2】

本件所有者が占有している。

株式会社STARSが別紙間取図(概略)の1階部分のリビング・ダイニングを占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 | 所 在 | 海部郡蟹江町平安一丁目 | | |
| | 地 番 | 75番2 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 153.00平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 海部郡蟹江町平安一丁目 75番地2 | | |
| | 家屋 番号 | 75番2 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 52.99平方メートル | |
| | | 2階 | 52.99平方メートル | |

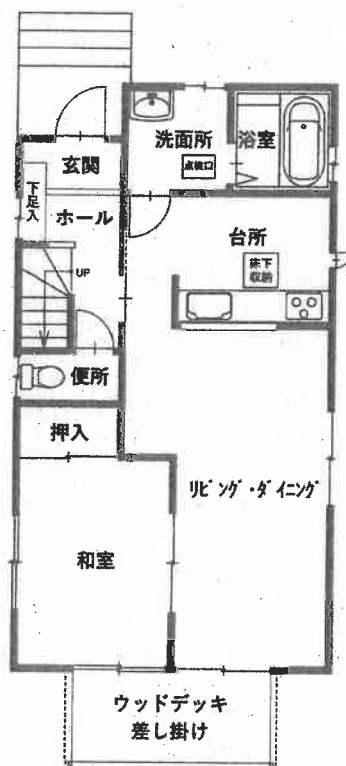


11

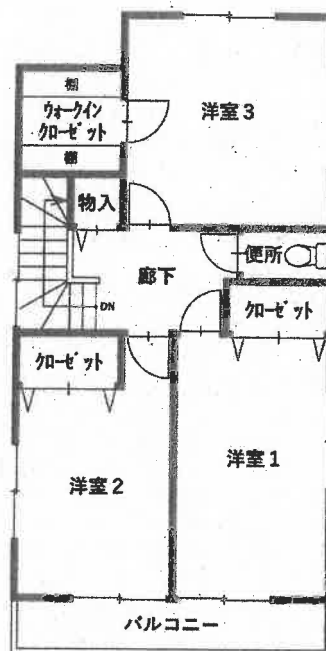
間取図 (概略)



1階



2階



令和 7 年(ケ)第 19 号

令和 7 年 2 月 18 日受理

令和 7 年 3 月24 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 富 田 勝 則

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|----------------------|------------------|--|
| 1 | 所 在 | 海部郡蟹江町平安一丁目 | | |
| | 地 番 | 7 5 番 2 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 5 3 . 0 0 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 海部郡蟹江町平安一丁目 7 5 番地 2 | | |
| | 家屋 番号 | 7 5 番 2 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 2 . 9 9 平方メートル | |
| | | 2 階 | 5 2 . 9 9 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		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 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(概略)のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有して占有している ☐ 「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	南西側に簡易物置が設置されている		
建物	物件2		
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 建物所有者が本建物を住居として、その他の者が間取図(概略)の1階部分のリビング・ダイニングを事務所として、それぞれ使用している ☒ 「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	南側にウッドデッキ及び差し掛けが設置されている		
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		
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

(2 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 間取図(概略)の1階部分のリビング・ダイニング	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社STARS	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■債務者兼所有者兼占有者代表者)の陳述/■提示文書(定期建物賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和3年2月17日	
最初の契約等	契約日	令和3年2月1日	
	期間	令和3年2月17日から ☒ 令和8年2月16日まで 5年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者()	
	賃料・支払時期等	毎月 金1万円(毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある(☒ 敷金1万円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		共益費月額500円	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「執行官の意見」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

(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者兼株式会社STARS（占有者）代表者	1 私は、物件1土地及び物件2建物の所有者で、物件2建物の一部を使用している株式会社STARS（以下「占有者」という。）の代表者です。なお、表札に記載されている「スターツアーズ」は、占有者の通称名です。 2 物件2建物のリビング・ダイニングは、占有者の事務所としても使用しており、その賃貸借契約の内容は、定期建物賃貸借契約書のとおりです。ただし、原本が手元にないので、控えを提出します。 3 賃料については、令和7年1月分から月額1万円に改定していますが、その理由は、税理士から、従前の月額1000円は使用部分の床面積に比して低額であるため、現在の金額にした方がよいとの助言を受けたからです。 4 賃料は、令和7年1月分から占有者から受領し、領収書も交付していますが、その領収書は今手元にありません。なお、それまでは、占有者の経営が不安定だったため、賃料の授受はありませんでした。 5 物件2建物について、増改築やリフォームはしていませんが、3年くらい前に約6万円をかけて、南側の庭をコンクリート敷にしています。 6 大雨の時には洋室1の天井から雨漏りが生じますが、これについては、修繕等はしていません。また、物件1土地の北西角付近に設置されているブロックが、隣地に出入りしている業者の車両によって損壊しています。 7 物件2建物内で、ペットは飼っていません。 8 物件1土地に関し、隣地所有者との間で境界について争い等はありません。なお、物件1土地の周辺一帯は、大雨の時には自動車のタイヤの半分くらいまで冠水しますが、床上浸水に至ったことはありません。
■株式会社オリエンテーションコーポレーション担当者	1 物件2建物に設置されている太陽光発電システムについては、当社のローンが利用されていますが、所有権の留保はされていません。

(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土地及び物件2建物の占有関係については、債務者兼所有者兼占有者代表者の陳述及び現況等から2、3枚目のとおり認められる。
- 2 リビング・ダイニングに対する占有者の占有権原については、債務者兼所有者との間で賃貸借契約が締結され、これを裏付ける資料として定期建物賃貸借契約書が提出されており、また、令和7年1月分から賃料の授受がされている旨の陳述がされているところ、賃料の授受の事実を裏付ける資料が確認できなかったこと、賃料の授受が長期間にわたってされていなかったことが窺われること、債務者兼所有者と占有者代表者は同一人物であることが、債務者兼所有者兼占有者代表者の陳述及び関係資料により認められることから、使用借権と判断した。
- 3 物件1土地は、物件2建物の敷地や駐車場等として利用されている。物件1土地に関する境界標については、四隅は確認できたが、これら以外は一見して確認できなかった。物件1土地の周囲はいずれもフェンスで仕切られており、その範囲はこれらで囲まれた部分と思われる。なお、全ての境界について簡易計測したところ、ほぼ地積測量図のとおりであった。また、物件1土地の建物敷地部分は、駐車場部分及び西側隣地よりも約0.3～0.5メートル高くなっている。
- 4 物件2建物については、2階階段付近の壁面及び浴室の扉に損傷が、建物内の壁面の各所に落書きが認められたほか、全体的に経年相当の傷みや汚れなどが見受けられた。また、物件1土地上に設置された北西角付近のブロックが損壊している。
- 5 建物内には大量の動産が存在したことから、買受人は、これらの搬出等に相当の費用を要すると思われる。
- 6 物件2建物に設置されている太陽光発電システムについては、現認状況から物件2建物の屋根に固定され、容易に取り外すことができないものと認められたことから、物件2建物の従物と思われる。

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 2月18日(火) 10:00 — 10:10	名古屋法務局	登記記録全部事項証明書交付申請
R7年 2月19日(水) 15:15 — 15:20	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
R7年 2月20日(木) 10:00 — 10:10	名古屋法務局	履歴事項全部証明書及び公図等交付申請
R7年 2月27日(木) 17:30 — 17:30	目的物件所在地	現況調査日連絡書投函
R7年 3月 7日(金) 13:00 — 13:00	目的物件所在地	全戸不在のため立入調査中止、現況調査日連絡書投函
R7年 3月 7日(金) 13:20 — 13:30	蟹江町役場	住民票交付申請
R7年 3月19日(水) 13:30 — 14:30	目的物件所在地	立入調査、写真撮影(屋内外)、債務者兼所有者兼占有者代表者立会・聴取

(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7年3月19日

目的物件において呼び鈴や声掛け等をしたものの、何ら応答がなく、また、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、債務者兼所有者兼占有者代表者が在宅していた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 3月19日(水) 15:15 - 15:20	(電話)	株式会社オリエントコーポレーション担当者から太陽光発電システムの契約関係について聴取
R 年 月 日() : - :		
R 年 月 日() : - :		
R 年 月 日() : - :		
R 年 月 日() : - :		
R 年 月 日() : - :		
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

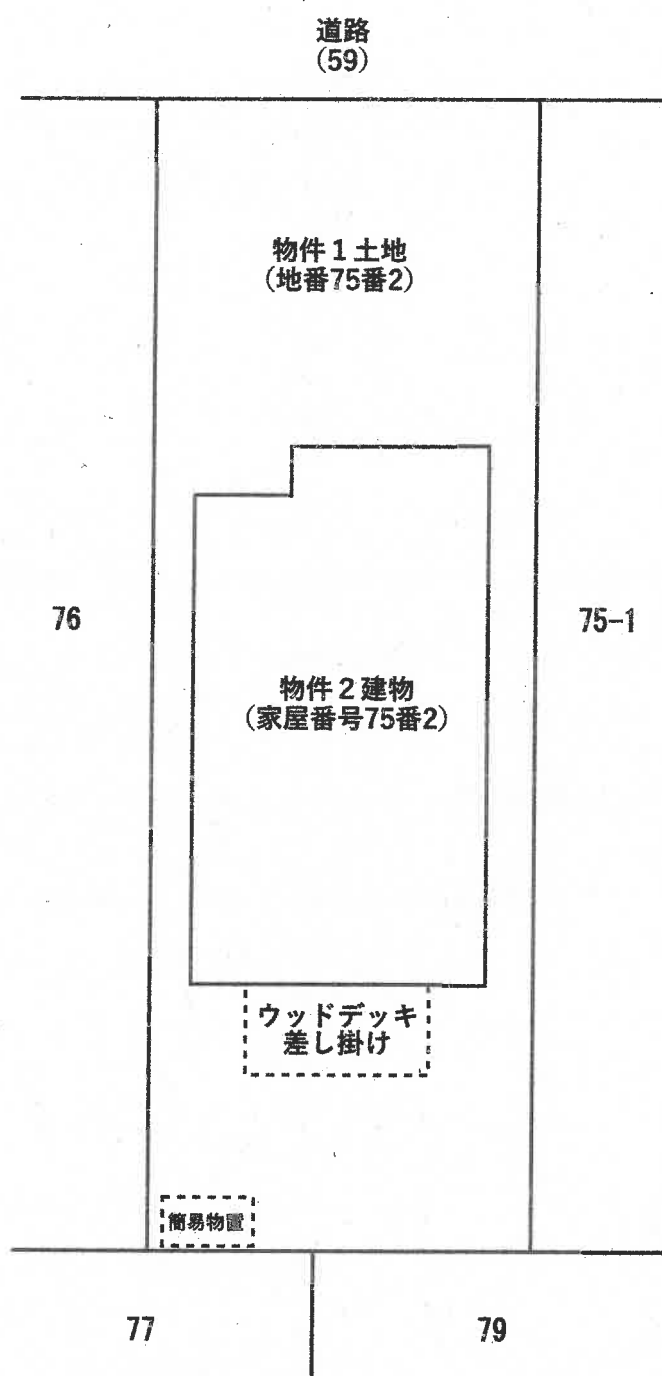
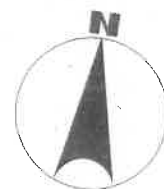
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

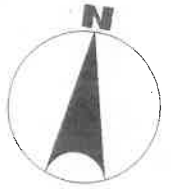
目的物件は無施錠であったが、全戸不在であったため立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

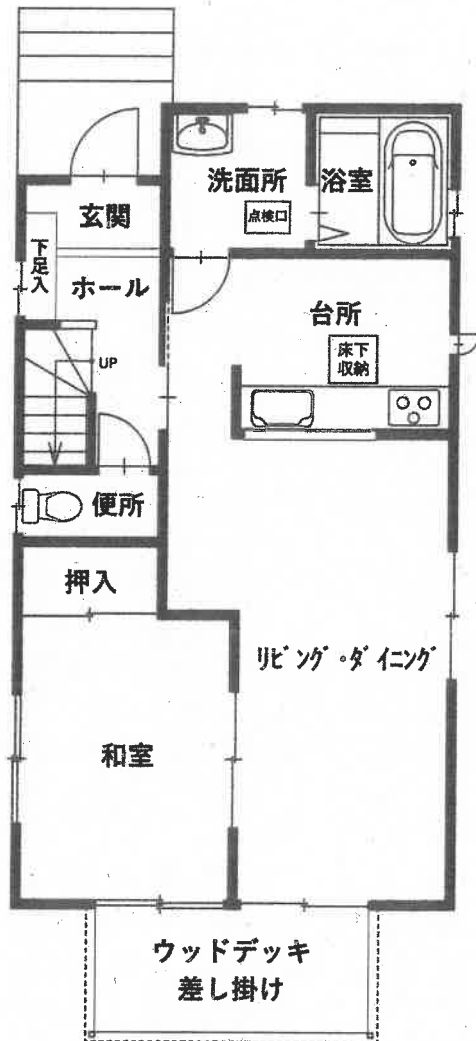
土地建物位置関係図（概略）



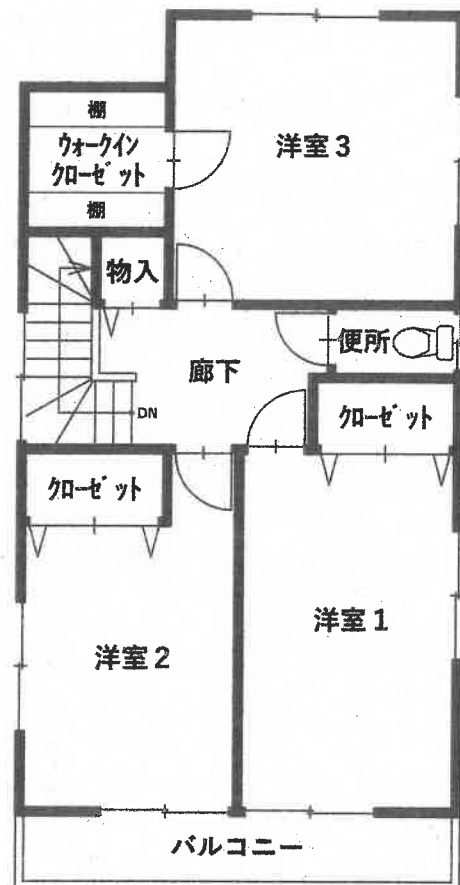
間取図 (概略)



1階



2階



物件 2 建物



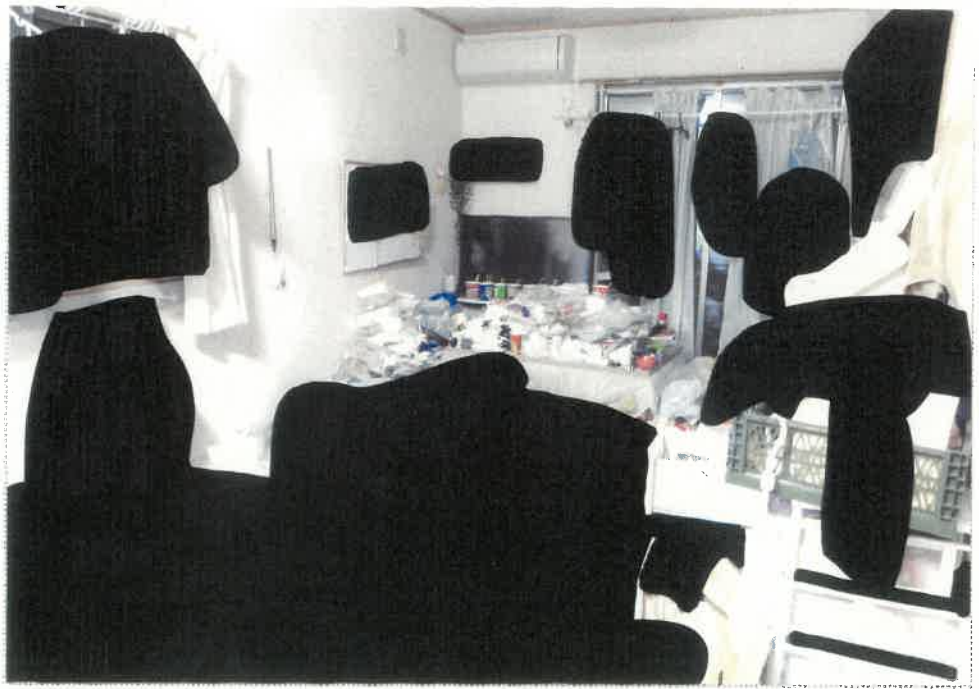
物件 1 土地

① 物件 1 土地、物件 2 建物の外観（北西方向から撮影）

物件 2 建物



② 物件 2 建物の外観（西方向から撮影）



③ 屋内の状況（リビング・ダイニング）



④ 屋内の状況（洋室3）

（11 枚目）



⑤ 屋内の状況（台所）



⑥ 屋内の状況（浴室）



⑦ 壁面の損傷状況（2階階段付近）



⑧ 扉の損傷状況（浴室）

（13 枚目）

令和 6 年（又）第 1 1 3 号 補充
令和 7 年 6 月 9 日 受 理
令和 7 年 6 月 1 1 日 補充評価

名古屋地方裁判所民事第 2 部 御中

補 充 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

藤本 哲太郎

第1 評価額

一括価格	
金10,700,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,960,000円
物件2（建物）	金7,740,000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。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。
- 4 本件補充評価額は、物件2建物上に設置されている太陽光発電システムについて、所有権が留保されていないことを前提とした価格である。

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き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については考慮していない。
- 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 地 番 地 目 地 積	海部郡蟹江町平安一丁目 7 5 番 2 宅地 1 5 3 . 0 0 m ²	同左
2	所 在 家 屋 番 種 号 構 類 床 造 面 積	海部郡蟹江町平安一丁目 7 5 番地 2 7 5 番 2 居 宅 木造スレートぶき 2 階建 1 階 5 2 . 9 9 m ² 2 階 5 2 . 9 9 m ²	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（物件1）

位置・交通	J R 関西本線「永和」駅 ほぼ東方 道路距離約 1.4 km 最寄バス停 お散歩バス 多世代交流施設 泉人停留所 徒歩約 2 ～ 3 分 (附属資料「付近案内図」参照)	
付 近 の 状 況	受命物件が属する地域は蟹江町西部に位置しており、新築の一般住宅が多い県道 29 号線背後の区画整然とした住宅地域である。上記のとおり最寄駅まで徒歩圏内で、さらにスーパー等の商業施設も徒歩利用可能であり、生活の利便性は蟹江町内では比較的良好な地域と認められる。	
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 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 2 種住居地域 60 % 200 % 建築基準法第 22 条の区域 都市機能誘導区域未設定、居住誘導区域未設定
画地条件	地積 153.00 m ² 間口 約 7.1 m、奥行約 21.5 m 形状 長方形	
接面道路の状況	北側で幅員約 6.0 m の舗装道路（町道学戸 8 号線）にほぼ等高に接する中間画地である。この道路は建築基準法第 42 条 1 項の道路として扱われている。	
土地の利用状況等	後記物件 2 建物の敷地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 あり ガス配管 あり（集中プロパン） 下 水 道 なし	
土壌汚染の可能性の調査	昭和 47 年、昭和 58 年及び平成 4 年の住宅地図によれば、近くに土壌汚染をもたらすような工場は見られず、蟹江町役場によれば、受命物件敷地及び近隣一帯からは土壌汚染の報告はされていないとのことである。また、土地の閉鎖登記簿謄本等によれば、昭和 54 年の土地区画整理法による換地処分時から現在まで不動産関連の法人が所有する期間を除いて個人の所有であったことが確認された。	
特 記 事 項	①蟹江町によれば、平成 12 年の東海豪雨時、付近一帯で一定の被害があったとのことであるが、平安一丁目については特に被害の報告はなかったとのことである。 ②東側隣接地は一般住宅の敷地、西側隣接地は未利用地、南側隣接地は一般住宅等の敷地として利用されている。 ③当物件の南西部に簡易物置、当物件上の建物南部にウッドデッキ及び差し掛けが設置されている。	

特 記 事 項	④当物件の北西端部のブロックが一部破損している。 ⑤大雨が降ると前面道路が冠水し、駐車場も浸水するとのことである。 ⑥蟹江町備付けの洪水ハザードマップによると、当物件は日光川が氾濫した場合1.0～3.0m未満の浸水が想定されるとのことである。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
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25年11月 6日新築 経過年数 約11年 経済的残存耐用年数 約14年
仕 様	構 造 木造 屋 根 スレートぶき 外 壁 サイディング 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス等 床 フローリング、畳等 設 備 水道、集中プロパンガス、太陽光発電システム等 その他 特になし
床面積(現況)	登記事項証明書記載のとおりと認められる。
現 況 用 途 等	現況用途 一般住宅 間 取 り 4LDK（附属資料7 間取図（概略）のとおり）
品 等	普通
保守管理の状 態	普通
建物の利用状 況	現況調査報告書の記載のとおり
特 記 事 項	①太陽光発電システムが設置されており、詳細は現況調査報告書に記載のとおりである。当太陽光発電システムについて所有権留保はされていない。 ②1階浴室の扉のガラスが破損している。 ③階段上部の内壁に小さな損傷箇所が認められる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格(物件1)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	85,400	1.00	153.00	0.90	11,760,000

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)

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 蟹江(県) - 1

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $94,300 \text{ 円/㎡} \times 100.5/100 \times 100/100 \times 100/111 = 85,400 \text{ 円/㎡}$
 (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：地域内で概ね標準的な画地と判断

◇地域格差：環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差：地域内で概ね標準的な画地と判断

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：将来の取壊費用の発生を考慮した減価率を△10%と査定

(2) 建物価格(物件2)

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/㎡)	現況延床 面積(㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	151,000	105.98	0.46	7,360,000

ア 建物と太陽光発電システム一体としての価格である。

ウ 現価率：[残価率3% + (1 - 残価率3%) × {経済的残存耐用年数14年 / (経済的残存耐用年数14年 + 経過年数11年)}] × (1 - 観察減価等20%) = 0.46

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	11,760,000	0.55	法定地上権	6,470,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を55%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる 価格 (円) ア	土地利用権 等価格の控 除及び加算 (円) イ	占有 減価修 正 (円) ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) $\{(ア \pm イ) - ウ\} \times エ \times$ オ
1	11,760,000	-6,470,000		0.80	0.70	2,960,000
2	7,360,000	+6,470,000	0	0.80	0.70	7,740,000
一括価格（合計）						10,700,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：標高が低く水害のリスクがあることが一般的な不動産需要者から敬遠される要素になるものと考えられること等を考慮した結果、上記のとおり市場性修正が必要と判断した。

オ 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。

第6 参考価格資料

地価調査価格（蟹江（県）－1）

所 在：海部郡蟹江町今西2丁目213番

価 格：94,300円/㎡

位 置：JR関西本線「蟹江」駅の南西方道路距離約1.2km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：202㎡

供給処理施設：水道、都市ガス、下水

接 面 街 路：北側幅員約6.0m町道に接面

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：一般住宅を中心に共同住宅等も見られる住宅地域

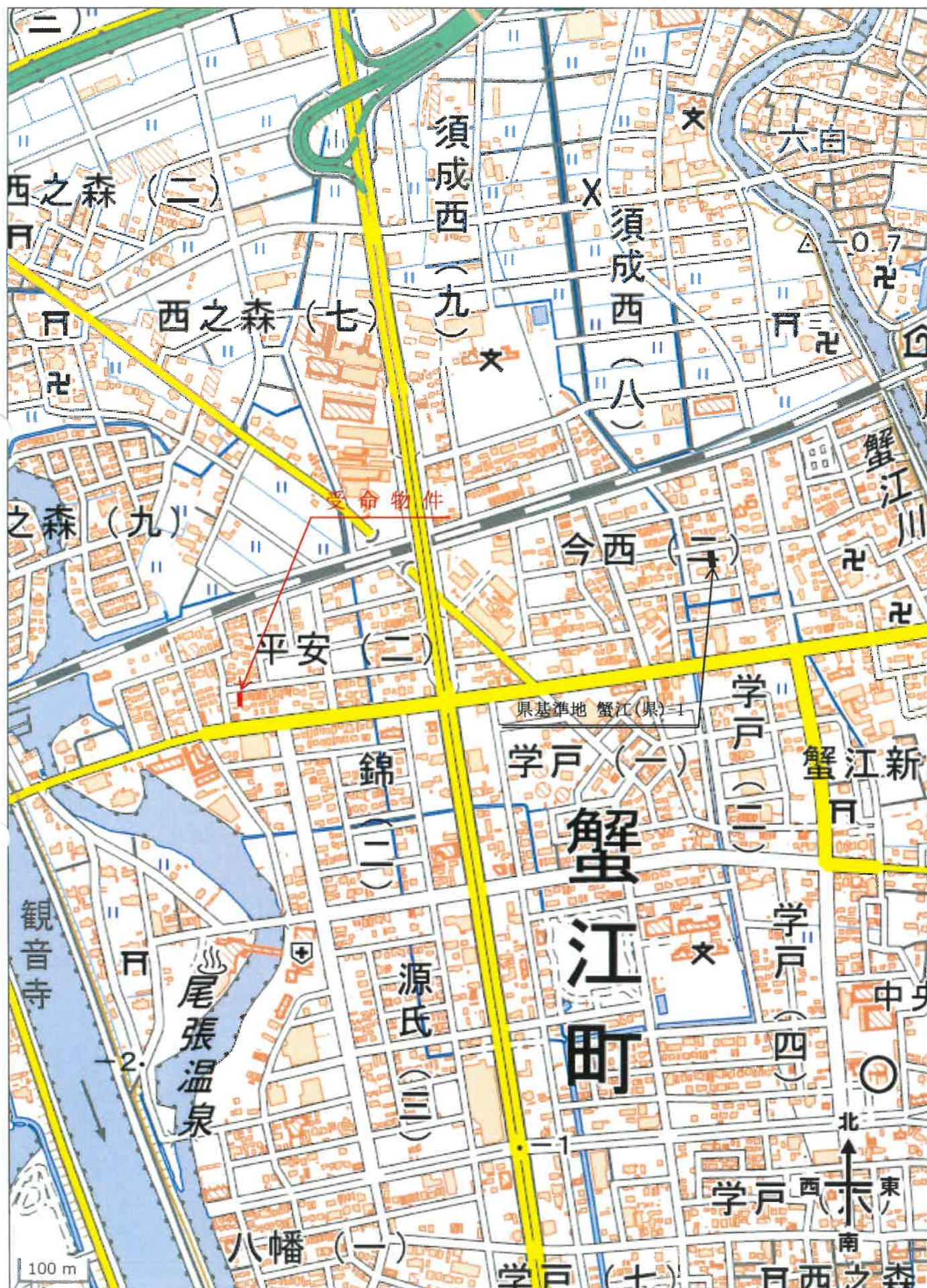
第7 附属資料

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

以 上

地理院地図 位置図

GSI Maps

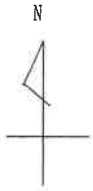


地理院地図 付近案内図

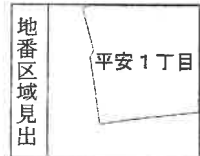
GSI Maps



A4判に縮小



土地公図写し



請 求 部	所 在					海部郡蟹江町平安一丁目		地 番		75番2	
出 力 縮	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 事 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。

令和6年9月2日
名古屋法務局津島支局
登記官

請求番号：11-1
(1/1)

登記年月日：昭和61年3月24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。
令和6年11月15日 名古屋法務局津島支局

名古屋法務局津島支局

登記官

請求番号: 9-1

A4判に縮小

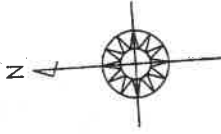
昭和六啓年 參月 貳四日 登記

前	75	後・新	75-1, 75-2
番		地積測量図	

地積測量區

海部郡靈江田平安一丁目

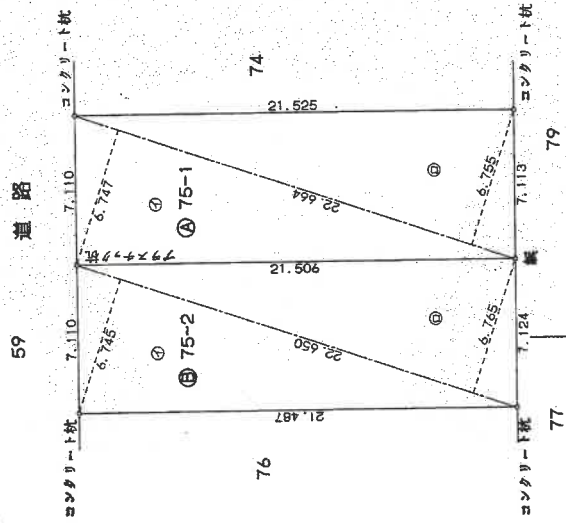
3109129



三、结论与附表

地番 符号	④ 75-1 底辺	高さ	倍面積	面積
イ	22.664	$6.747 =$		152.914008
ロ	22.664	$6.755 =$		153.095320
		倍面積		306.009328
		面積		153.0046640
		地積		153.00 ㎡

地番 符号	⑨75-2 底辺	高さ	積面	積面
I	22.650 X	6.745 =	152.774250	
口	22.650 X	6.765 =	153.227250	
		積面	306.001500	
		積面	153.0007500	
		地積	153.00 m ²	



縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

作者

2.2.17

登記年月日：平成26年3月13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。
令和6年9月2日 名古屋法務局津島支局

登記官

請求番号：11-2

A4判に縮小

建物図面

75番2

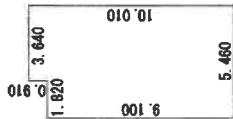
家屋番号

建物の所在
海部郡蟹江町平安一丁目 75番地2

建物の所在

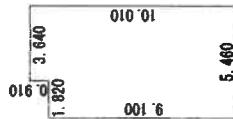


1階

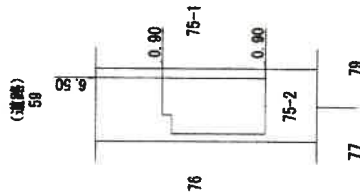


求積表	
5.460×9.100	$= 49.686000$
3.640×0.910	$= 3.312400$
合計	52.998400
床面積	52.99 m ²

2階



求積表	
5.460×9.100	$= 49.686000$
3.640×0.910	$= 3.312400$
合計	52.998400
床面積	52.99 m ²



作成者

縮尺

1/250

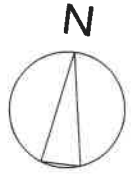
申請人

縮尺

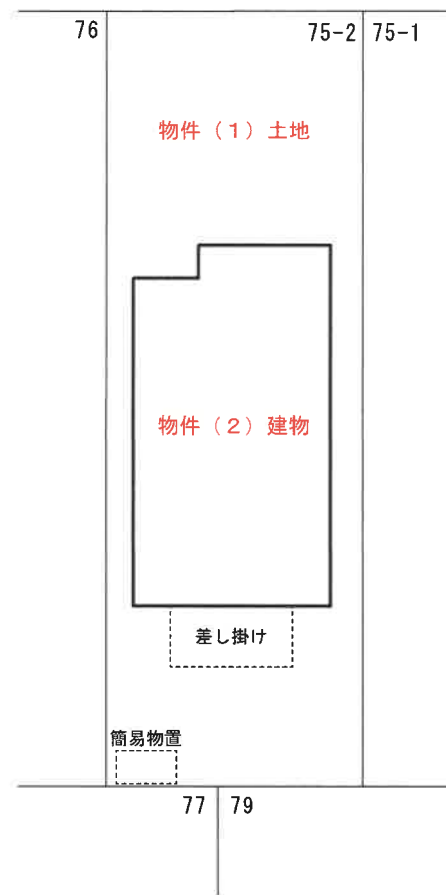
1/500

(会員専用)

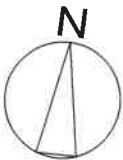
土地建物配置図（概略）



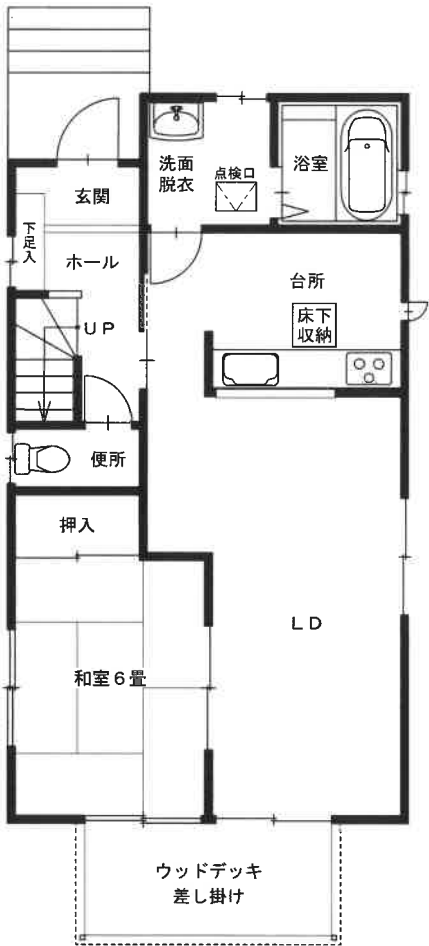
町道 学戸 8 号線



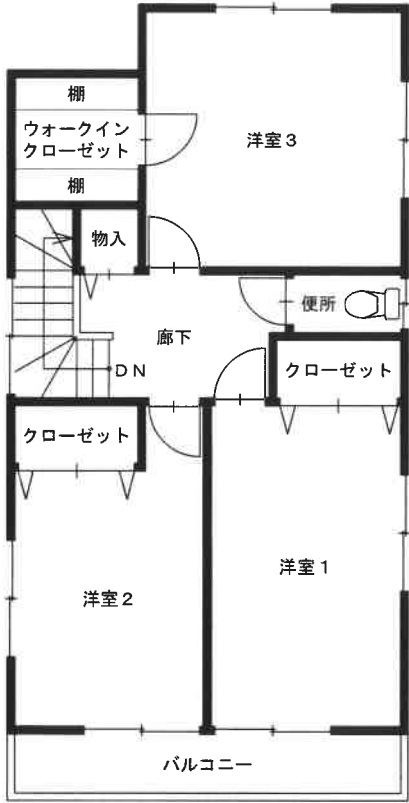
間 取 図 (概 略)



1 階



2 階



現況写真

物件(2)建物

①



物件(1)土地

物件(2)建物

②



物件(1)土地