

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月28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11月12日から 令和 7年11月19日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年11月26日 午前 9時30分 名古屋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年12月10日 午前10時30分 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12月 3日 午前 9時00分から 令和 7年12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10月28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 尾張旭市旭前町三丁目 6番地2

建物の名称 プレイズ旭前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 旭前町三丁目 6番2の105

建物の名称 105

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 70.68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 尾張旭市旭前町三丁目6番2

地 目 宅地

地 積 4267.72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 792761分の7367



物 件 明 細 書

令和 7年 9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

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 尾張旭市旭前町三丁目 6番地2

建物の名称 プレイズ旭前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 旭前町三丁目 6番2の105

建物の名称 105

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 70.68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 尾張旭市旭前町三丁目6番2

地 目 宅地

地 積 4267.72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 792761分の7367



令和 7 年(ケ)第 109 号

令和 7 年 6 月 4 日受理

令和 7 年 7 月 14 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 杉 原 慶 光

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 尾張旭市旭前町三丁目 6番地2

建物の名称 プレイズ旭前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 旭前町三丁目 6番2の105

建物の名称 105

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 70.68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 尾張旭市旭前町三丁目6番2

地 目 宅地

地 積 4267.72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 792761分の7367

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 (A) ☐ 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	つぎのとおり 管理費 月額 9,280円 修繕積立金 月額 6,630円 駐車場使用料 月額 500円 光テレビ等利用料 月額 748円	令和7年6月10日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計 161,865円 内訳は「その他の事項」のとおり ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ	
その他の事項	「その他の事項」のとおり 「執行官の意見」のとおり	
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	「執行官の意見」のとおり	
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

- 1 管理費等の滞納額の内訳（令和7年6月10日現在）

管 理 費	83,520円（令和6年10月分～令和7年6月分）
修繕積立金	59,670円（令和6年10月分～令和7年6月分）
駐車場使用料	4,500円（令和6年10月分～令和7年6月分）
光テレビ利用料	6,732円（令和6年10月分～令和7年6月分）
遅延損害金	7,443円（令和7年5月31日までの金額）
（合計）	161,865円
- 2 駐車場あり（月額500円～7,000円。申し込めば使用できる（空き1台）。）
- 3 ペット飼育可（ただし、ペット飼育細則による。）
- 4 大規模修繕工事の実施時期は未定
- 5 規約共用部分あり（ゴミステーション、防災倉庫、倉庫）

（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
■ A (債務者兼所有者)	(口頭による陳述要旨) 1 私は、令和4年6月に物件1建物を取得して以降、同建物に居住し現在に至っています。 2 令和5年4月ころから、物件1建物内で犬と猫を1匹ずつ飼っています。 3 物件1建物のリフォームや改造を行ったことはありません。 4 物件1建物で雨漏りや水漏れが発生したことはありません。また、大雨の際でもプレイズ旭前（物件1建物を含む一棟の建物）の周囲の道路が冠水したことはありません。
■ 株式会社長谷工コミュニティ担当者 (管理会社)	(照会文書に対する回答要旨) 物件1建物に係る管理費等の金額及び滞納額並びにプレイズ旭前（物件1建物を含む一棟の建物）の管理状況等については、2及び3枚目に記載のとおりです。

(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建物の占有関係について
関係人の陳述、住民票の記載内容及び現況等から2枚目に記載のとおり認められる。
- 2 敷地権符号1土地の現況等について
敷地権符号1土地は、物件1建物を含む一棟の建物（プレイズ旭前）の敷地及び駐車場等として使用されており、北側及び西側で道路に接している。
- 3 物件1建物の現況等について
 - (1) 室内にペットボトルの空き容器、レジ袋に入れられた弁当容器及び使用済み段ボール等が散乱しており、足の踏み場もない状態であった。
 - (2) 経年相応の劣化が認められる。また、室内各所にペットの糞尿が放置されており、これに伴う強い臭いが充満していた。
 - (3) 北西部にトランクルームが設けられている（写真6）。
- 4 その他
 - (1) 買受人は物件1建物内の不要物及び汚物の処分のため相当の費用を負担しなければならない可能性がある。
 - (2) 物件1建物を含む一棟の建物（プレイズ旭前）は、規約設定された共用部分として、次の建物が登記されている。
 - ア 物置（家屋番号：旭前三丁目 6番2の1）
 - イ 物置（家屋番号：旭前三丁目 6番2の2）

(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
7年 6月 5日 (木) 9 : 00 - 9 : 10	名古屋法務局	登記事項証明書, 公図, 建物図面及び地積測量図取寄
7年 6月 6日 (金) 16 : 00 - 16 : 20	尾張旭市役所	関係人の住民票の写し及び物件 1 建物の固定資産評価証明書取寄
7年 6月 6日 (金) 16 : 40 - 17 : 00	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影 (屋外), 占有調査, 連絡依頼文書を投函 (連絡なし)
7年 6月10日 (火)	当庁執行官室	管理会社あて管理費等照会書作成送付
7年 6月11日 (水)	当庁執行官室	Aあて立入調査期日通知書作成送付
7年 6月20日 (金) 10 : 00 - 10 : 20	目的物件所在地	全戸不在につき立入調査中止, 立入調査期日通知書を玄関ドアに貼付, 管理人より聴取, 写真撮影 (屋外), 評価人同行
7年 7月 8日 (火) 14 : 20 - 15 : 00	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 写真撮影 (屋内外), A 立会, A より占有状況等につき聴取, 評価人同行

(特記事項)

☒ 令和 7年 7月 8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, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

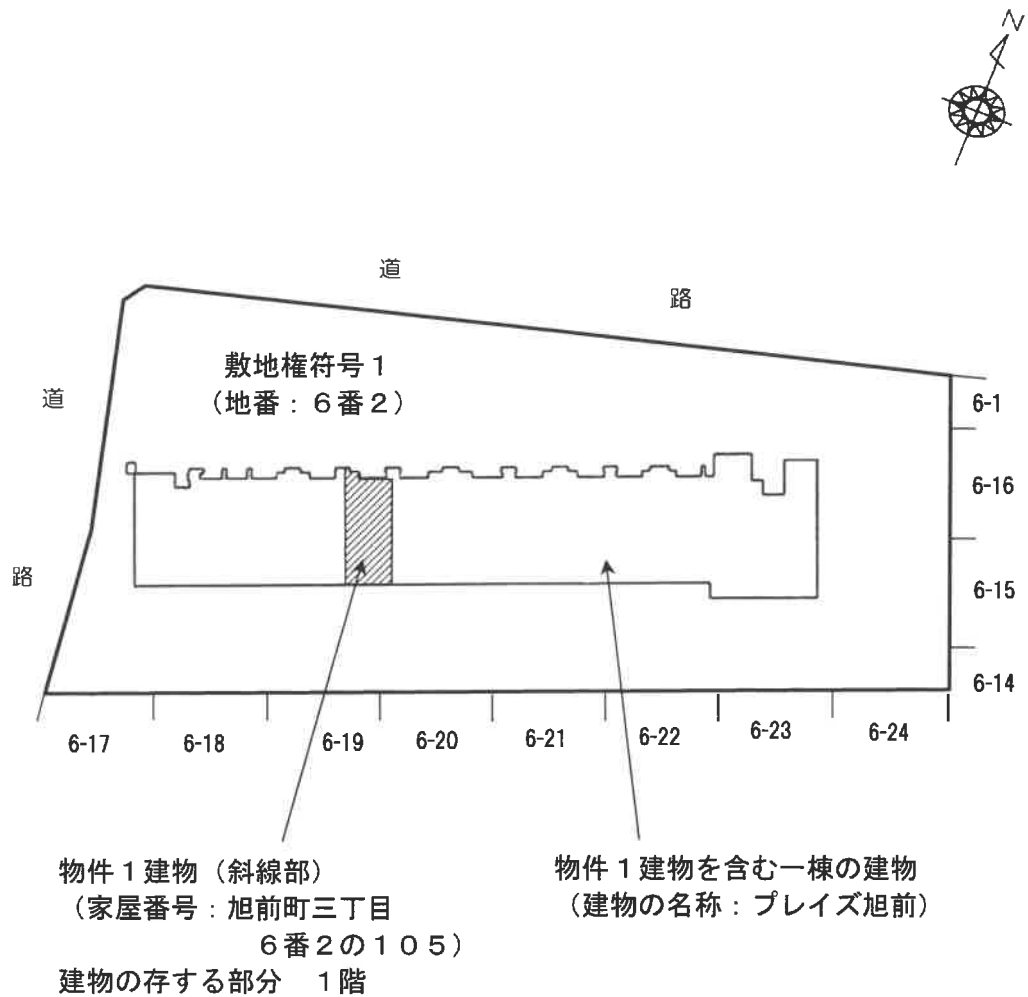
☐ 令和 年 月 日
 本件建物は全戸不在で, 施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
 休日・夜間執行許可の提示をした。

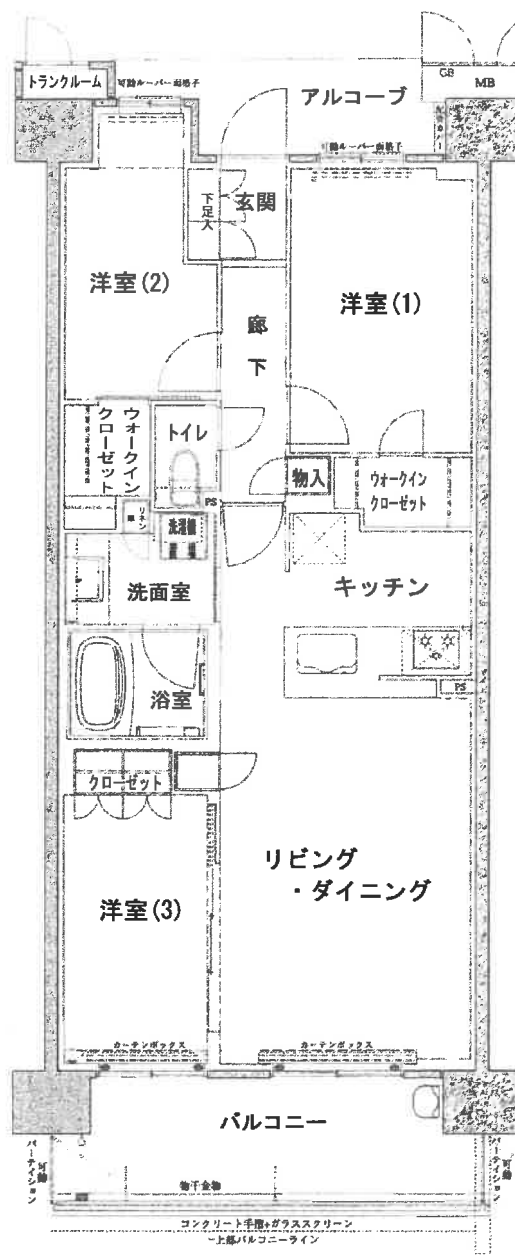
☐ 令和 年 月 日
 本件建物は無施錠であったが, 全戸不在であったため立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。

(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）



建物間取図（概略）



1 物件1建物を含む一棟の建物の外観（北東方向から撮影）



物件1建物を含む一棟の建物
（プレイズ旭前）

2 物件1建物を含む一棟の建物の外観（南西方向から撮影）



物件1建物を含む一棟の建物
（プレイズ旭前）

3 物件1建物内部の状況（リビング・ダイニング）



4 物件1建物内部の状況（キッチン）



5 物件1 建物内部の状況（洋室(1)）



6 物件1 建物内部の状況（トランクルーム）





令和7年(ケ)第109号
令和7年6月9日受理
令和7年7月8日外現地調査
令和7年7月25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

二村 成彦

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件 1	金 15,490,000 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

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) 尾張旭市旭前町三丁目 6 番地 2 プレイズ旭前 (専有部分の建物の表示) 旭前町三丁目 6 番 2 の 1 0 5 1 0 5 居宅 鉄筋コンクリート造 1 階建 1 階部分 7 0 . 6 8 平方メートル (敷地権の目的である土地の表示) 1 尾張旭市旭前町三丁目 6 番 2 宅地 4 2 6 7 . 7 2 平方メートル (敷地権の表示) 1 所有権 7 9 2 7 6 1 分の 7 3 6 7	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	名鉄瀬戸線「旭前」駅 西方 道路距離約520m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、マンション等が建ち並ぶ住宅地域	
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 第一種住居地域 60% 200% — 高さ制限23m、都市機能誘導区域内、居住誘導区域内、宅地造成等工事規制区域、一部砂防指定地
画地条件	地積 形状 間口・奥行	4267.72m ² ほぼ長方形 間口 約95m、奥行 約43m
接面道路の状況	本件土地は、北側で幅員約20mの舗装市道に、西側で幅員約8mの舗装市道に、いずれもほぼ等高に接面する。 (いずれも建築基準法第42条1項1号の道路)	
土地の利用状況等	当該物件のマンションの敷地及び駐車場として利用されている。隣接不動産の状態は、北側及び西側は市道、南側及び東側は一般住宅等である。	
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 なし(特記事項のとおり) 下水道 あり	
土壌汚染の可能性の調査	土壌汚染の可能性について過去の住宅地図を昭和42年まで遡って調査した結果、当該物件が建設される以前は住宅、社宅の敷地、公園等であったと推定される。汚染の原因となる物質を含むかは不明であるが、本件土地は土壌汚染対策法に基づく要措置区域・形質変更時要届出区域には該当していない。	
特記事項	・都市ガスの本管は接面道路に埋設されているが、本件建物においてはガスバルク貯槽設備によりガスを供給している。 ・本件土地について周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・本件土地は、尾張旭市水害ハザードマップ「内水・土砂災害ハザードマップ」によると想定浸水深0.2m未満の区域に該当する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	プレイズ旭前	
建物の用途	居宅 (総戸数102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) 令和2年7月27日新築 経過年数 約 5 年 経済的残存耐用年数 約 35 年	
構造	鉄筋コンクリート造 8 階建	
仕 様	屋 根 外 壁 その他	陸屋根 タイル貼等 標準仕様
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 集 会 室 そ の 他	有 (2 基) 有 (月額500~7,000円) 申し込めば使用できる。(空き1台) 有 オートロック、宅配ボックス
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 (プレイズ旭前管理組合) 法人格 無 全委託管理 株式会社長谷工コミュニティ 管理員 有 (週 5 日) 管理室 有
管理の状況	普通	
特 記 事 項	管理組合修繕積立金総額 (令和6年9月30日現在) 90,106,750円 大規模修繕計画 有 (実施時期: 未定) 負担決議された工事負担金の有無 無 耐震性能診断の受検の有無 無 ペット飼育 可 (制限あり) 規約共用部分の有無 有 (ゴミステーション、防災倉庫、倉庫)	

(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(105号室) 中間住戸 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	70.68㎡(登記面積)	
間 取 り	3LDK+ウォークインクローゼット+トランクルーム 南側バルコニー	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス等 フローリング等 クロス等 電気・水道・ガス等 ガス温水式床暖房(リビング・ダイニング)
保守管理の状態	劣る	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 駐車場使用料 光テレビ等利用料 滞 納 額	9,280円(月額) 6,630円(月額) 500円(月額) 748円(月額) あり(令和7年6月10日現在161,865円) 管 理 費 83,520円 修繕積立金 59,670円 小 計 143,190円 駐車場使用料 4,500円 光テレビ等利用料 6,732円 遅延損害金 7,443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	・所有者によれば、令和5年4月頃から室内で犬1匹と猫1匹を飼育しているとのことである。 ・室内には空きペットボトルほか多量の不要物等が放置され、室内は適切な維持管理がなされていなかった。 ・室内にはペットの糞尿が随所に放置され、臭気がした。	

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
275,000	70.68	0.79	15,360,000

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35年／（経済的残存耐用年数35年＋経過年数5年）}〕×（1－観察減価等10%）＝0.79

(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
130,000	1.03	4267.72	1.00	$\frac{7,367}{792,761}$	5,310,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 尾張旭-18

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $135,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.1/100 \times 100/100 \times 100/105 = 130,000\text{円}/\text{㎡}$
 （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：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：角地 1.03

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地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
15,360,000	5,310,000	0.77	15,920,000

ウ 個別格差：階層補正 0.96 × 位置補正 1.00 × その他補正（維持管理の状態）0.80 = 0.77

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(尾張旭市内及び周辺市内))

A 令和6年8月 341,000円/㎡(平成26年8月建築, 専有面積76.84㎡)

B 令和7年2月 300,000円/㎡(平成25年3月建築, 専有面積77.14㎡)

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	341,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{90}$	387,000
B	300,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{90}$	412,000

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
400,000	0.77	70.68	21,770,000

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 エ $=イ÷ウ×(1-0.03)$	複利 現価率 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
1,444千円 (10.8%)	868千円	6.0%	14,033千円	0.8516	11,951千円 (89.2%)	13,400,000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	1,440	1,440	1,411	1,411
	共益費収入	111	111	111	111
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,551	1,551	1,522	1,522
	空室損失	155	155	152	152
	貸倒損失	47	47	46	46
	有効総収益	1,349	1,349	1,324	1,324
イ 総費用	維持管理費	111	111	111	111
	修繕費	43	43	42	42
	公租公課	87	164	164	164
	損害保険料	19	19	19	19
	その他費用	40	40	40	40
	運営支出合計	300	377	376	376
	資本的支出	1,150	80	80	80
	総費用合計	1,450	457	456	456
ウ 経費率 (運営支出/有効総収益)	(%)	22.2	27.9	28.4	28.4
エ 有効純収益	ア-イ	-101	892	868	868
オ 複利現価率 (割引率5.5%)		0.9479	0.8985	0.8516	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	-96	801	739	

※ 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5.5%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。

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	15,920,000	0	15,920,000
②比準価格	21,770,000	0	21,770,000
③収益価格	—		13,400,000
④調整後の価格	19,760,000		

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 (円) オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ -オ
19,760,000	1.00	0.8	0.98	-	15,490,000

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。

第6 参考価格資料

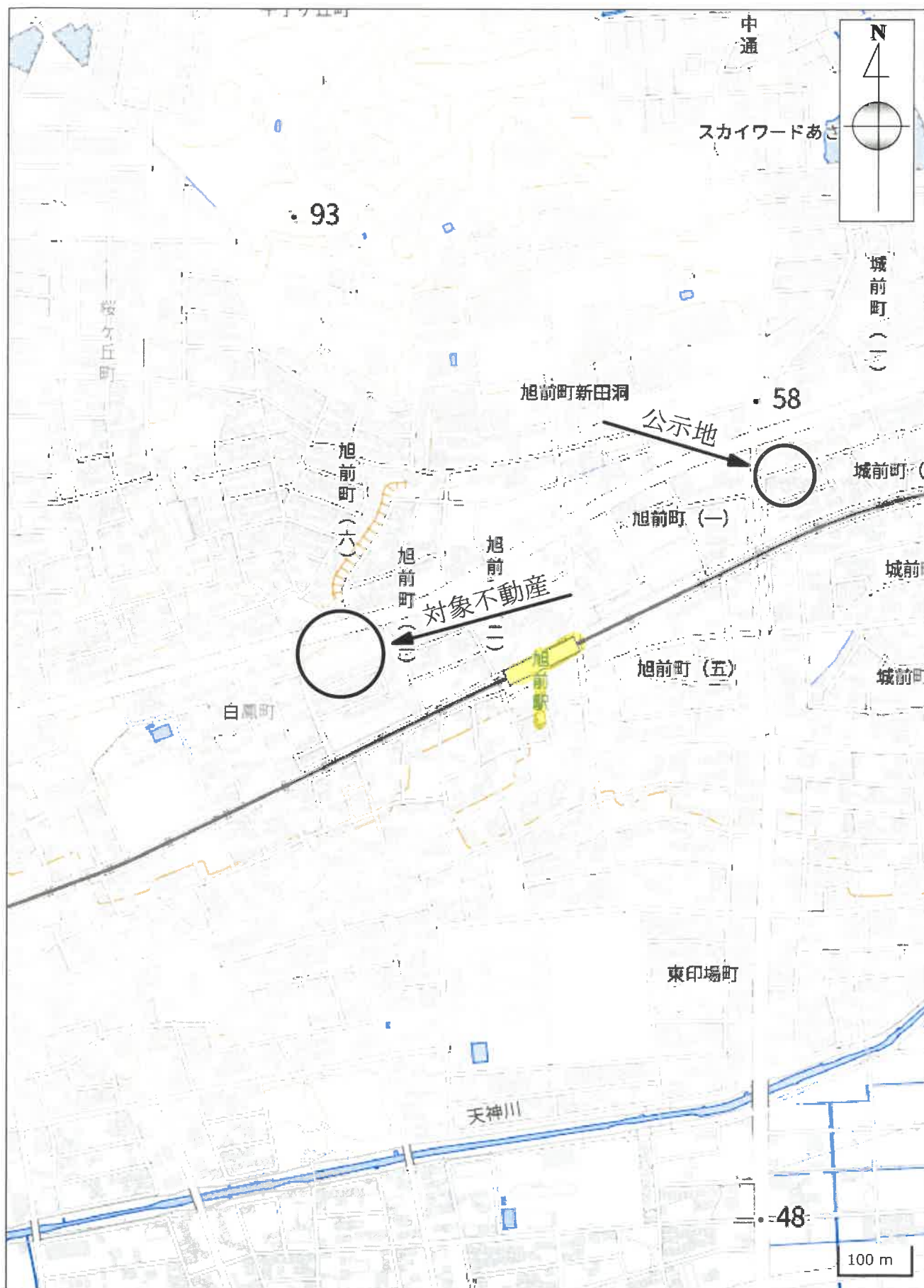
地価公示価格（尾張旭-18）

所 在 : 尾張旭市城前町2丁目3番8外
価 格 : 135,000円／m²
位 置 : 名鉄瀬戸線「旭前」駅の北東方道路距離約400m
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 182m²
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接面街路 : 北側幅員6.0m市道に接面
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 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整理済みの住宅地域

第7 附属資料

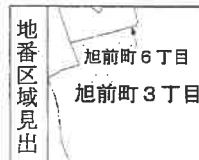
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図（概略）
- 7 現況写真

位置図



付近案内図





(1/1)



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。
(名古屋法務局春日井支局管轄)
令和7年4月8日 東京法務局

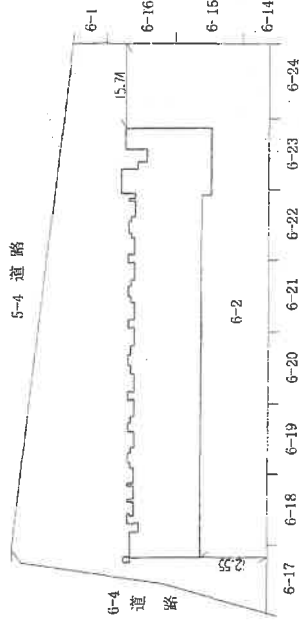
登記信

建物図面

家屋番号	
建物の所在	尾張旭市旭前町三丁目6番地2



一棟の建物
建物の名称 プレイズ旭前



作成者



(令和2年8月3日作成)

縮尺

1 /

申請人



縮尺

1 / 1000

A4判に縮小

各階平面図

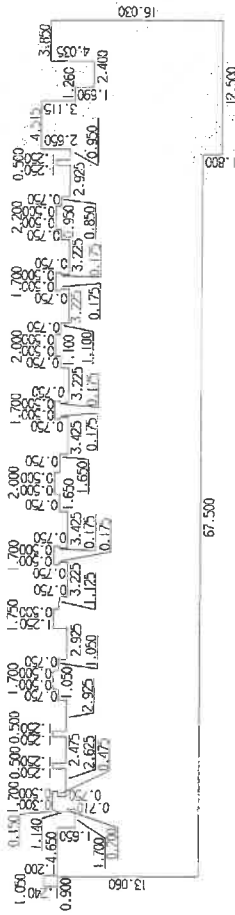
家屋番号
建物の所在

尾張旭市旭前町三丁目6番地2

求積表

12.500 × 1.800	22.500000
80.000 × 10.195	815.600000
73.750 × 1.255	92.556250
3.850 × 4.035	15.534750
4.800 × 1.610	7.728000
67.250 × 0.435	29.253750
65.990 × 0.275	18.147250
66.190 × 0.190	12.576100
1.375 × 0.750	1.031250
0.500 × 1.250	0.625000
0.500 × 1.250	0.625000
3.800 × 0.750	2.850000
2.875 × 0.750	2.156250
1.350 × 0.750	1.012500
5.300 × 0.750	3.975000
1.350 × 0.750	1.012500
4.200 × 0.750	3.150000
1.350 × 0.750	1.012500
4.000 × 0.750	3.000000
0.500 × 1.250	0.625000
4.515 × 2.650	11.964750
5.700 × 0.040	0.228000
1.050 × 1.200	1.260000
1.850 × 0.200	0.370000
1.700 × 0.500	0.850000
1.750 × 0.500	0.875000
1.700 × 0.500	0.850000
2.000 × 0.500	1.000000
1.700 × 0.500	0.850000
2.200 × 0.500	1.100000
1.700 × 0.300	0.510000
合計	1056.678850
床面積	1056.67 m ²

一棟の建物1階平面図



作成者

(令和2年8月3日作成)

縮尺

申請人

縮尺

1/500

(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。
(名古屋法務局春日井支局(筆跡))
令和7年4月8日 東京法務局

登記官

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。
(名古屋法務局春日井支局管轄)
令和7年4月8日 東京法務局

登記官

各階平面図

家屋番号

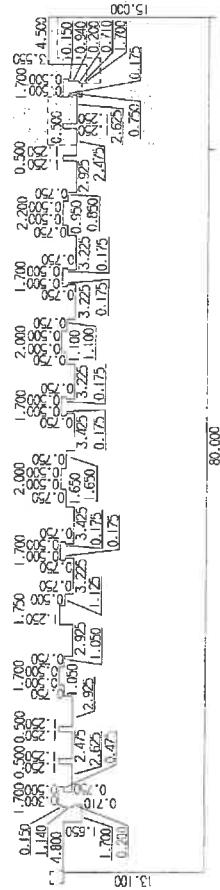
尾張旭市旭前町三丁目6番地2

建物の所在

求積表

80.000 × 11.450	916.000000
4.800 × 1.650	7.920000
67.300 × 0.710	47.783000
4.500 × 3.550	15.975000
67.700 × 0.190	12.863000
1.375 × 0.750	1.031250
0.500 × 1.250	0.625000
0.500 × 1.250	0.625000
3.800 × 0.750	2.850000
2.875 × 0.750	2.156250
1.350 × 0.750	1.012500
5.300 × 0.750	3.975000
1.350 × 0.750	1.012500
4.200 × 0.750	3.150000
1.350 × 0.750	1.012500
4.000 × 0.750	3.000000
0.500 × 1.250	0.625000
0.500 × 1.250	0.625000
1.375 × 0.750	1.031250
1.850 × 0.200	0.370000
1.700 × 0.500	0.850000
1.750 × 0.500	0.875000
1.700 × 0.500	0.850000
2.000 × 0.500	1.000000
2.000 × 0.500	1.000000
1.700 × 0.500	0.850000
2.200 × 0.500	1.100000
1.700 × 0.500	0.850000
1.700 × 0.300	0.510000
合計	1032.377250
床面積	1032.37 m ²

一棟の建物2階～8階平面図
(各階同型)



作成者

申請人

縮尺

1/500

(令和2年8月3日作成)

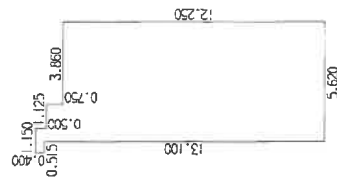
圖面階各

呼吸器

旭前町三丁目6番2の105

面
圖
物
建

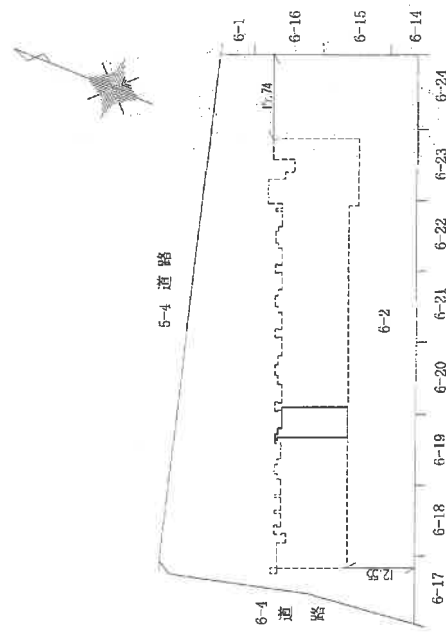
建物の所在 尾張旭市旭前三丁目6番地2



求積表

5.620×12.250	$=$	68.845000
1.760×0.750	$=$	1.320000
0.635×0.100	$=$	0.063500
1.150×0.400	$=$	0.460000
合計		70.688500
床面積		70.68 m ²

区分した建物の存する部分 1 階部分
建物の名称 105



· 1 ·

作 成 者

(令和 2 年 8 月 3 日作成)

縮尺 $\frac{1}{250}$

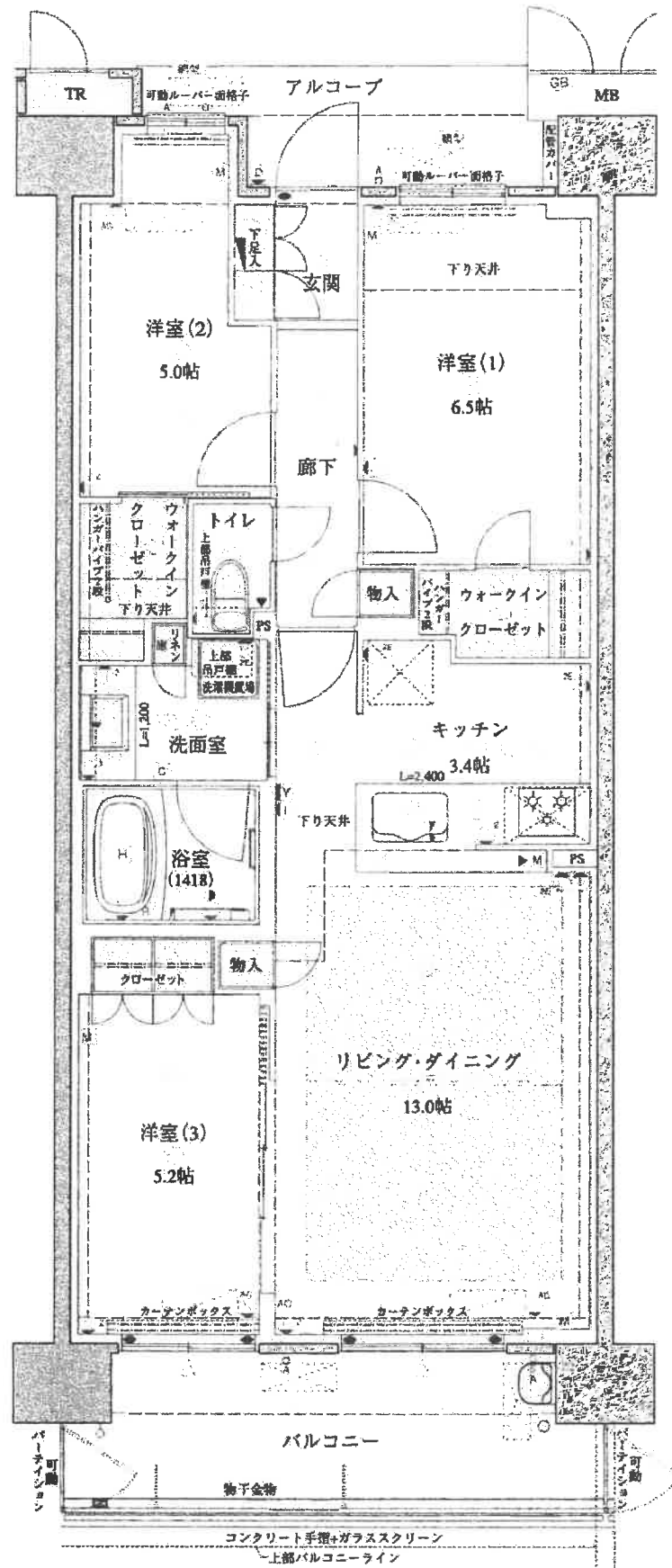
申請人

縮尺

$$\frac{1}{1000}$$

A4判に縮小

建物間取図(概略)



現況写真

①



②

