

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月21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 8年 5月 7日から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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 8年 6月 3日 午前10時00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 8年 5月27日 午前 9時00分から 令和 8年 5月27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 4月21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 尾張旭市桜ヶ丘町三丁目 39番地

建物の名称 バンベール桜ヶ丘

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桜ヶ丘町三丁目 39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 98.97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 尾張旭市桜ヶ丘町三丁目39番

地 目 宅地

地 積 2310.00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 41万8865分の1万360



## 物件明細書

令和 8年 2月27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 尾張旭市桜ヶ丘町三丁目 39番地  
建物の名称 バンベール桜ヶ丘

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桜ヶ丘町三丁目 39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 98.97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 尾張旭市桜ヶ丘町三丁目39番  
地 目 宅地  
地 積 2310.00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 41万8865分の1万360



令和 7 年(ケ)第 276 号

令和 7 年 11 月 6 日受理

令和 7 年 12 月 **16** 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 尾張旭市桜ヶ丘町三丁目 39番地

建物の名称 バンベール桜ヶ丘

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桜ヶ丘町三丁目 39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 98.97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 尾張旭市桜ヶ丘町三丁目39番

地 目 宅地

地 積 2310.00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 41万8865分の1万360

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が異なる ( <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 (A) <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 13,500円 修繕積立金 月額 15,000円 駐車場使用料 月額 6,000円 水道代 検針値による	令和7年11月10日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計 431,749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	矢作ビル&ライフ株式会社	
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	<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 checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号 ) <input type="checkbox"/> (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	<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

- 1 管理費等の滞納額の内訳 (令和7年11月10日現在)

管理費	148,500円	(令和7年 1月分~令和7年11月分)
修繕積立金	165,154円	(令和6年12月分~令和7年11月分)
駐車場使用料	66,000円	(令和7年 1月分~令和7年11月分)
水道代	26,224円	(令和7年 1月分~令和7年11月分)
遅延損害金	25,871円	(令和6年12月分~令和7年11月分)
(総額)	431,749円	
- 2 駐車場あり (月額6,000円。すぐには使用できない (抽選) )
- 3 ペット飼育可 (ただし, バンベール桜ヶ丘犬・猫飼育規則による。)
- 4 平成26年12月ころ大規模修繕実施済み
- 5 規約共用部分あり (管理員室, 集会室, 駐輪場ほか)

(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>■ A (債務者兼所有者)</p>	<p>(口頭による陳述要旨)</p> <p>1 私は、平成29年に物件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。</p> <p>2 令和2年ころから、物件1建物内で犬を1匹飼っています。</p> <p>3 私が物件1建物を取得した際、間取りの変更などのリフォームを行いました。リフォームに要した費用は1000万円くらいだったと思います。</p> <p>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、大雨の際でもバンペール桜ヶ丘(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。</p>
<p>■ 矢作ビル&amp;ライフ株式会社担当者 (管理会社)</p>	<p>(照会文書に対する回答要旨)</p> <p>物件1建物に係る管理費等の金額及び滞納額並びにバンペール桜ヶ丘(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。</p>

(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

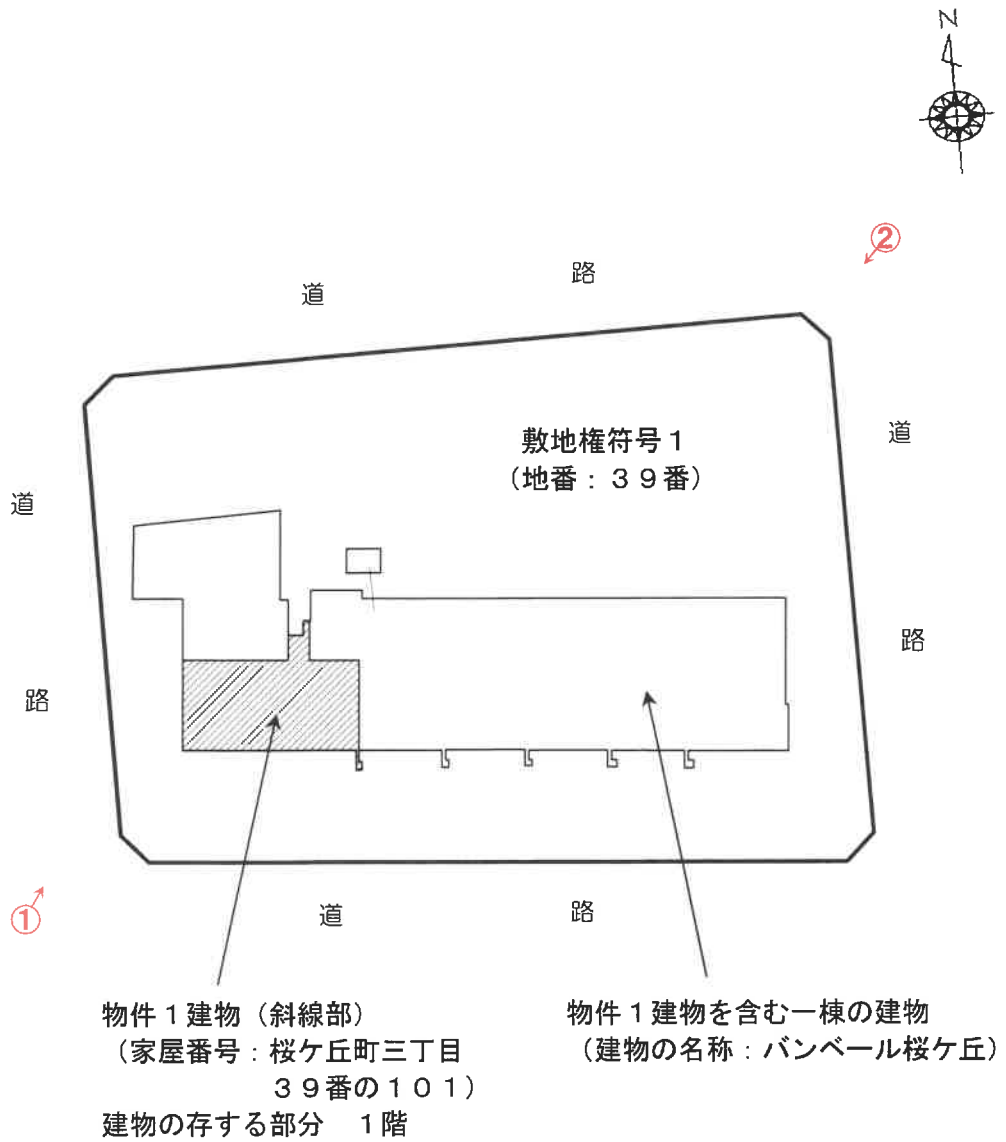
- 1 物件1建物の占有関係については、関係人の陳述及び住民票の記載内容等から、2枚目に記載のとおり認められる。
- 2 敷地権符号1土地は、物件1建物を含む一棟の建物（バンベール桜ヶ丘）の敷地及び駐車場等として使用されており、東西南北の各側で道路に接している。
- 3 物件1建物は全面的にリフォームされている（Aの陳述3参照）。
- 4 物件1建物は経年相応の劣化が認められる
- 5 物件1建物を含む一棟の建物（バンベール桜ヶ丘）は、規約設定された共用部分として、以下の建物が登記されている。
  - (1) 集会室 家屋番号：桜ヶ丘町三丁目 39番の1
  - (2) 駐輪場 家屋番号：桜ヶ丘町三丁目 39番の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11月 7日 (金) 13:50-14:10	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請求取寄
7年11月 7日 (金) 14:40-15:00	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
7年11月 7日 (金) 16:50-17:00	名古屋法務局	登記事項証明書, 公図及び建物図面取寄
7年11月10日 (月) 19:30-19:40	(携帯電話)	(Aより受電) 占有状況等につき聴取
7年11月10日 (月)	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11月27日 (木)	当庁執行官室	Aあて立入調査期日通知書作成送付
7年12月10日 (水) 13:00-13:40	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
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 本件建物は全戸不在で, 施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 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合わせて建物内に立ち入った。</p>		

(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）



※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。



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  
(バンベール桜ヶ丘)

2 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  
(バンベール桜ヶ丘)

3 物件1建物内部の状況（居間・食堂）



4 物件1建物内部の状況（台所）



5 物件1 建物内部の状況（主寝室）



6 物件1 建物内部の状況（収納（テラス東側））



令和 7年 (ケ) 第276号  
令和 7年11月10日 受理  
令和 7年12月10日 現地調査  
令和 7年12月11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

樋沢 武司 印

## 第1 評価額

番号	評価額		
物件1	金	15,950,000	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	<p>所 在 等 建 物 の 名 称</p> <p>家 屋 番 号 建 物 の 名 称</p> <p>種 類</p> <p>構 造</p> <p>床 面 積</p> <p>土 地 の 符 号</p> <p>所 在 及 び 地 番 目 積</p> <p>地 積</p> <p>土 地 の 符 号</p> <p>敷 地 権 の 種 類</p> <p>敷 地 権 の 割 合</p>	<p>( 一 棟 の 建 物 の 表 示 )</p> <p>尾張旭市桜ヶ丘町三丁目39番地 バンベール桜ヶ丘</p> <p>( 専 有 部 分 の 建 物 の 表 示 )</p> <p>桜ヶ丘町三丁目39番の101 101 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 1階部分 98.97 m<sup>2</sup></p> <p>( 敷 地 権 の 目 的 で あ る 土 地 の 表 示 )</p> <p>1 尾張旭市桜ヶ丘町三丁目39番 宅地 2,310.00 m<sup>2</sup></p> <p>( 敷 地 権 の 表 示 )</p> <p>1 所有権 41万8865分の1万360</p>	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「印場」駅北方 道路距離約1.2km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	
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1種住居地域 60% 200% — 高さ制限23m 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 地形 間口・奥行	2,310.00 m <sup>2</sup> 不整形 間口約 43 m 奥行約 57 m
接面道路の状況	北側幅員約6m、東側幅員約6m、西側幅員約6m、南側幅員約6mの市道に接面する(いずれも道路と等高に接面する)。 いずれも建築基準法第42条1項道路に該当する。	
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 あり 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不動産登記情報等を調査したところ、平成14年以前は雑種地であったと推定されることから、土壌汚染の可能性は低いと思われる・土壌汚染の有無については詳細な調査が必要である。	
特記事項	なし	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	バンベール桜ヶ丘	
建物の用途	居宅（総戸数51戸）	
建築時期 及 経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）	平成15年9月4日 新築
	経過年数	約 22 年
	経済的残存耐用年数	約 28 年
構造	鉄筋コンクリート造8階建	
仕様	屋根	陸屋根
	外壁	リシン、吹付タイル
	その他	
設備等	エレベーター	有
	駐車場	有 すぐには使用できない 駐車場利用料（6,000円/月）
	集会室	有
	その他	
建物の品等	使用資材	普通
	施工	普通
管理の形態等	管理組合	有（バンベール桜ヶ丘管理組合）
		法人格 無
	管理方式	全委託管理
	管理会社	矢作ビル&ライフ株式会社
	管理形態	管理員 有（巡回、5日/週）
		管理室 有
管理の状況	普通	
特記事項	ペット飼育可 大規模修繕計画未定（平成26年12月実施済） 管理組合の積立金総額（令和7年10月31日現在）44,969,059円 負担決議された工事負担金無 規約共用部分有（集会室） 耐震性能診断の受検無	

(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																						
床 面 積	98.97 m <sup>2</sup> (登記面積)																						
間 取 り	2LDK テラス・設備バルコニー有 (位置：西・南 テラス面積：約30m <sup>2</sup> 、ガーデニングスペース面積約13m <sup>2</sup> 、設備バルコニー面積約6m <sup>2</sup> )																						
仕 様	天井：ビニルクロス 床：フローリング 内 壁：ビニルクロス 設 備：電気、都市ガス、上下水道等 そ の 他：																						
保守管理の状態	普通																						
管 理 費 等	<table border="0"> <tr> <td>管 理 費</td> <td>13,500 円 (月額)</td> </tr> <tr> <td>修 繕 積 立 金</td> <td>15,000 円 (月額)</td> </tr> <tr> <td>駐 車 場 使 用 料</td> <td>6,000 円 (月額)</td> </tr> <tr> <td>滞 納 額</td> <td>有 (令和7年11月10日現在 431,749円)</td> </tr> <tr> <td>管 理 費</td> <td>148,500 円</td> </tr> <tr> <td>修 繕 積 立 金</td> <td>165,154 円</td> </tr> <tr> <td>小 計</td> <td>313,654 円</td> </tr> <tr> <td>水 道 料</td> <td>26,224 円</td> </tr> <tr> <td>駐 車 場 使 用 料</td> <td>66,000 円</td> </tr> <tr> <td>遅 延 損 害 金</td> <td>25,871 円</td> </tr> <tr> <td>そ の 他</td> <td></td> </tr> </table>	管 理 費	13,500 円 (月額)	修 繕 積 立 金	15,000 円 (月額)	駐 車 場 使 用 料	6,000 円 (月額)	滞 納 額	有 (令和7年11月10日現在 431,749円)	管 理 費	148,500 円	修 繕 積 立 金	165,154 円	小 計	313,654 円	水 道 料	26,224 円	駐 車 場 使 用 料	66,000 円	遅 延 損 害 金	25,871 円	そ の 他	
管 理 費	13,500 円 (月額)																						
修 繕 積 立 金	15,000 円 (月額)																						
駐 車 場 使 用 料	6,000 円 (月額)																						
滞 納 額	有 (令和7年11月10日現在 431,749円)																						
管 理 費	148,500 円																						
修 繕 積 立 金	165,154 円																						
小 計	313,654 円																						
水 道 料	26,224 円																						
駐 車 場 使 用 料	66,000 円																						
遅 延 損 害 金	25,871 円																						
そ の 他																							
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	室内で犬を飼っている。 平成29年頃室内リフォーム工事を実施している。																						

## 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
275,000	98.97	0.52	14,150,000

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5% + (1-残価率5%) × {経済的残存耐用年数28年 / (経済的残存耐用年数28年 + 経過年数22年)}] × (1-観察減価等10%) = 0.52

#### (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
112,000	1.05	2,310.00	0.90	$\frac{10,360}{418,865}$	6,050,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 尾張旭-3

公示価格 114,000 円/㎡ × 時点修正  $\frac{100}{100}$  × 標準化補正  $\frac{100}{101}$  × 地域格差  $\frac{100}{101}$

標準画地価格  
= 112,000 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：方位（1.01）

地域格差：交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差：四方路1.05

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

(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
14,150,000	6,050,000	1.09	22,020,000

ウ 個別格差：階層補正1.05×位置補正1.04×その他補正（なし）1.0=1.09

## 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))

A 2024年2月 197,300 円/㎡ (1991年7月建築, 専有面積約90㎡(内法面積))  
B 2025年6月 112,200 円/㎡ (1992年11月建築, 専有面積約71㎡(内法面積))

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	197,300	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{92}$	$\frac{100}{90}$	217,000
B	112,200	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{108}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{55}$	185,000

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
201,000	1.09	98.97	21,680,000

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：登記面積による

### 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	
872千円 ( 8.7% )	865千円	7.5%	11,187千円	0.8163	9,132千円 ( 91.3% )	10,000,000円 ( 100.0% )

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	1,560	1,560	1,560	1,560
	共益費収入	60	60	60	60
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,620	1,620	1,620	1,620
	空室損失	162	162	162	162
	貸倒損失	49	49	49	49
	有効総収益	1,409	1,409	1,409	1,409
	イ 総費用	維持管理費	162	162	162
修繕費		49	49	49	49
公租公課		143	143	143	143
損害保険料		10	10	10	10
その他費用		0	0	0	0
運営支出合計		364	364	364	364
資本的支出		1,675	180	180	180
総費用合計		2,039	544	544	544
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)	25.8	25.8	25.8	25.8	
エ 有効純収益	ア-イ	-630	865	865	865
オ 複利現価率 (割引率7%)		0.9346	0.8734	0.8163	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	-589	755	706	

※ 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7%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、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	22,020,000	0	22,020,000
②比準価格	21,680,000	0	21,680,000
③収益価格	—		10,000,000
④調整後の価格			20,550,000

イ占有減価修正：必要なし

##### 2) 評価額の決定

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×エーオ
20,550,000	1.0	0.8	0.97	—	15,950,000

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-3

所 在：尾張旭市桜ヶ丘町1丁目236番

価 格：114,000 円/㎡

位 置：名鉄瀬戸線「印場」駅の北方道路距離約1.2km

価 格 時 点：令和7年 1月1日

地 積：212 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東側幅員6m市道に接面

用途指定等：第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%・容積率200%)

地域の概要：一般住宅が多い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 建物図面・各階平面図写

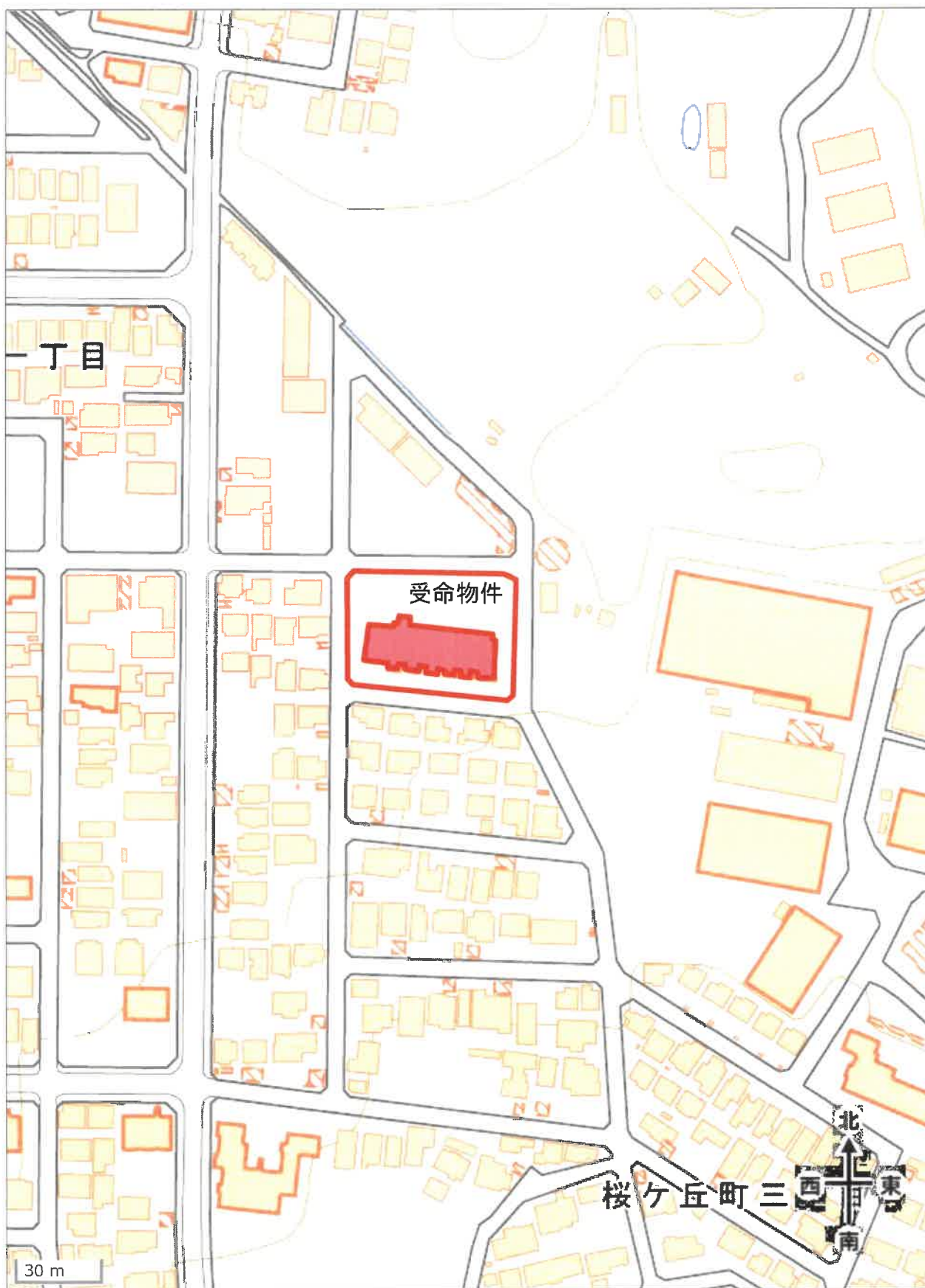
5 土地建物配置図（概略）

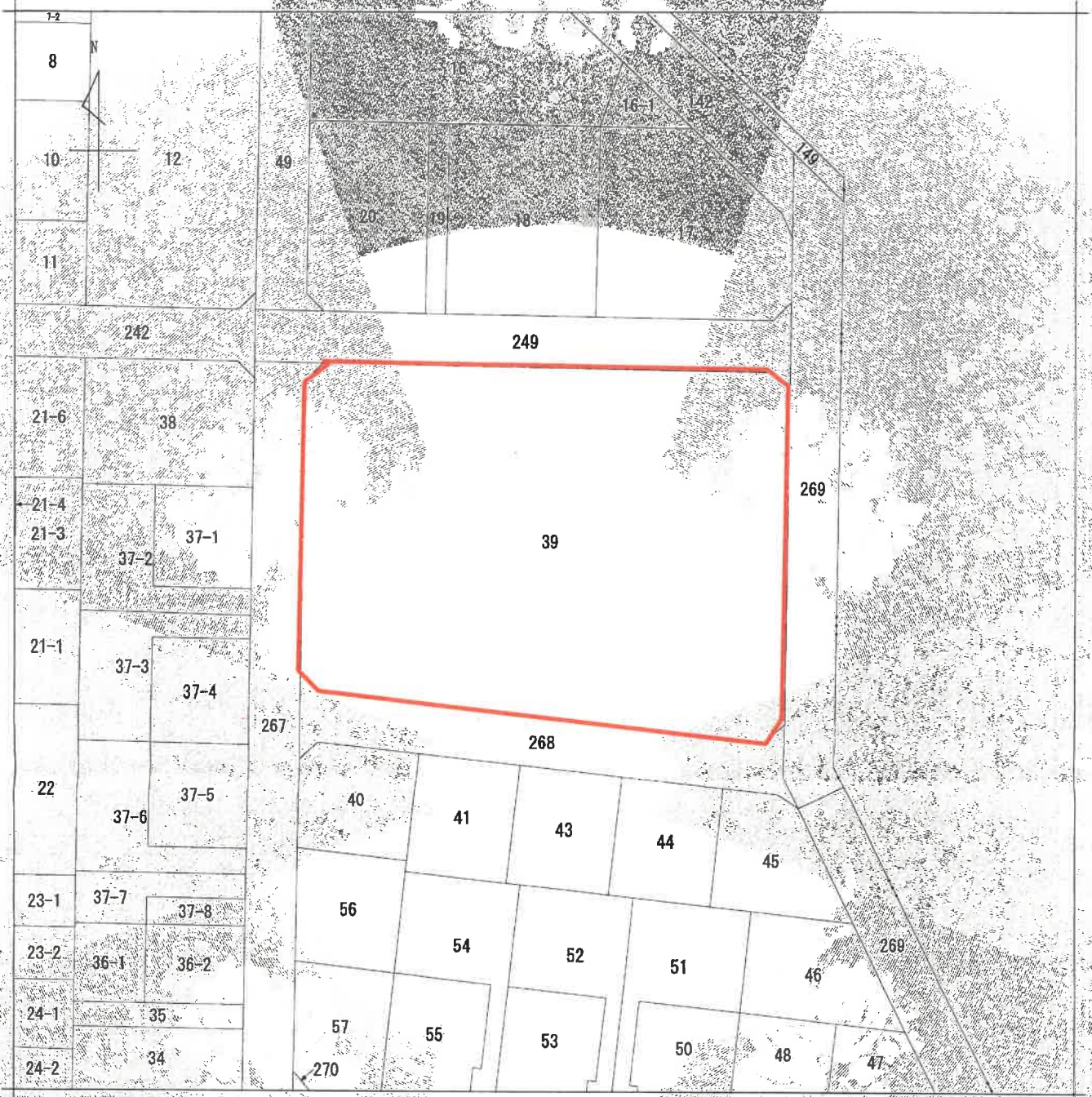
6 建物間取図（概略）

7 現況写真

以 上







地番区域見出し  
桜ヶ丘町  
3丁目

請求部	所在	尾張旭市桜ヶ丘町三丁目		地番	39番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	分類	地図(法第1-4条第1項)	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成8年6月29日		備付年月日(原図)	平成8年7月1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。

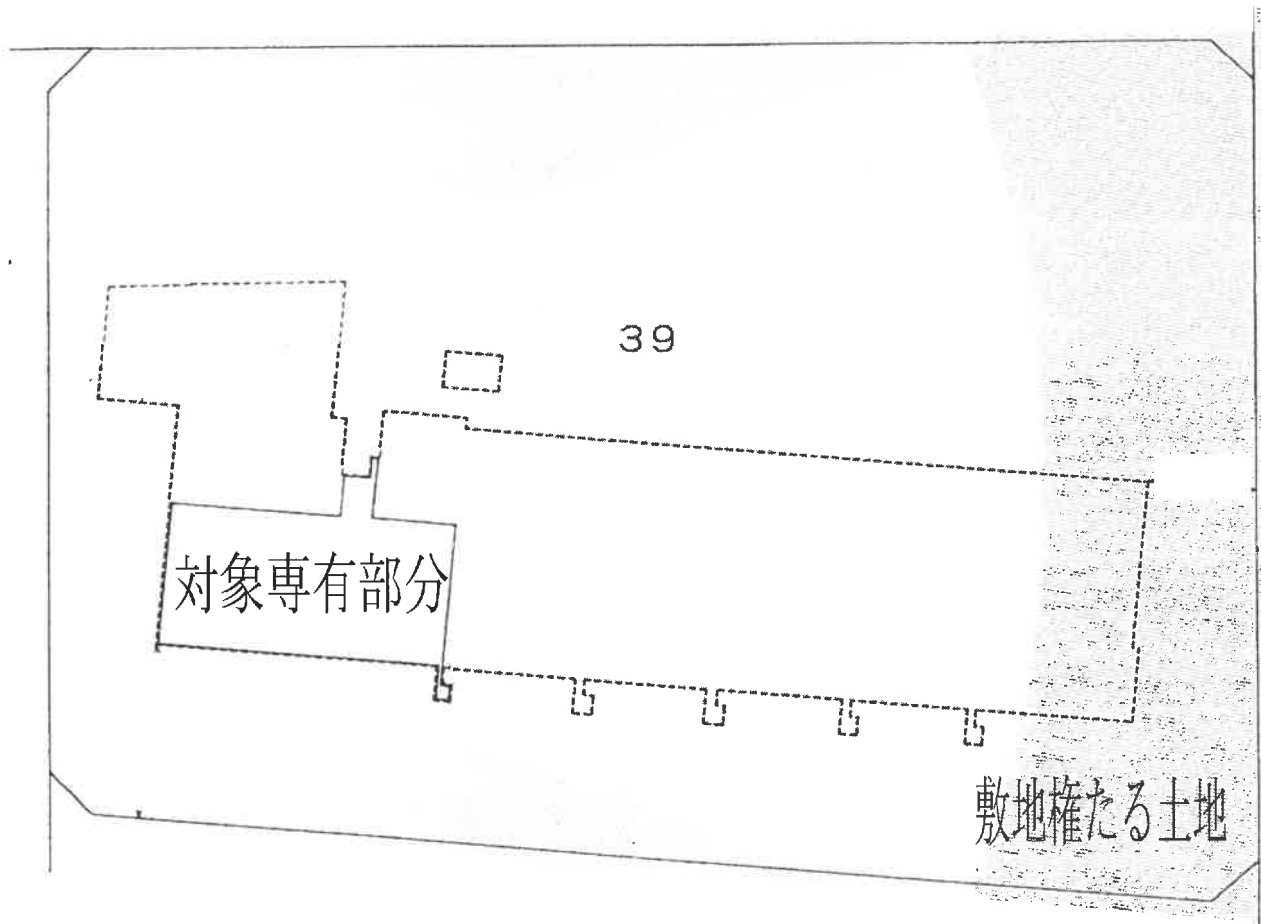
令和7年8月29日  
名古屋法務局春日井支局  
登記官



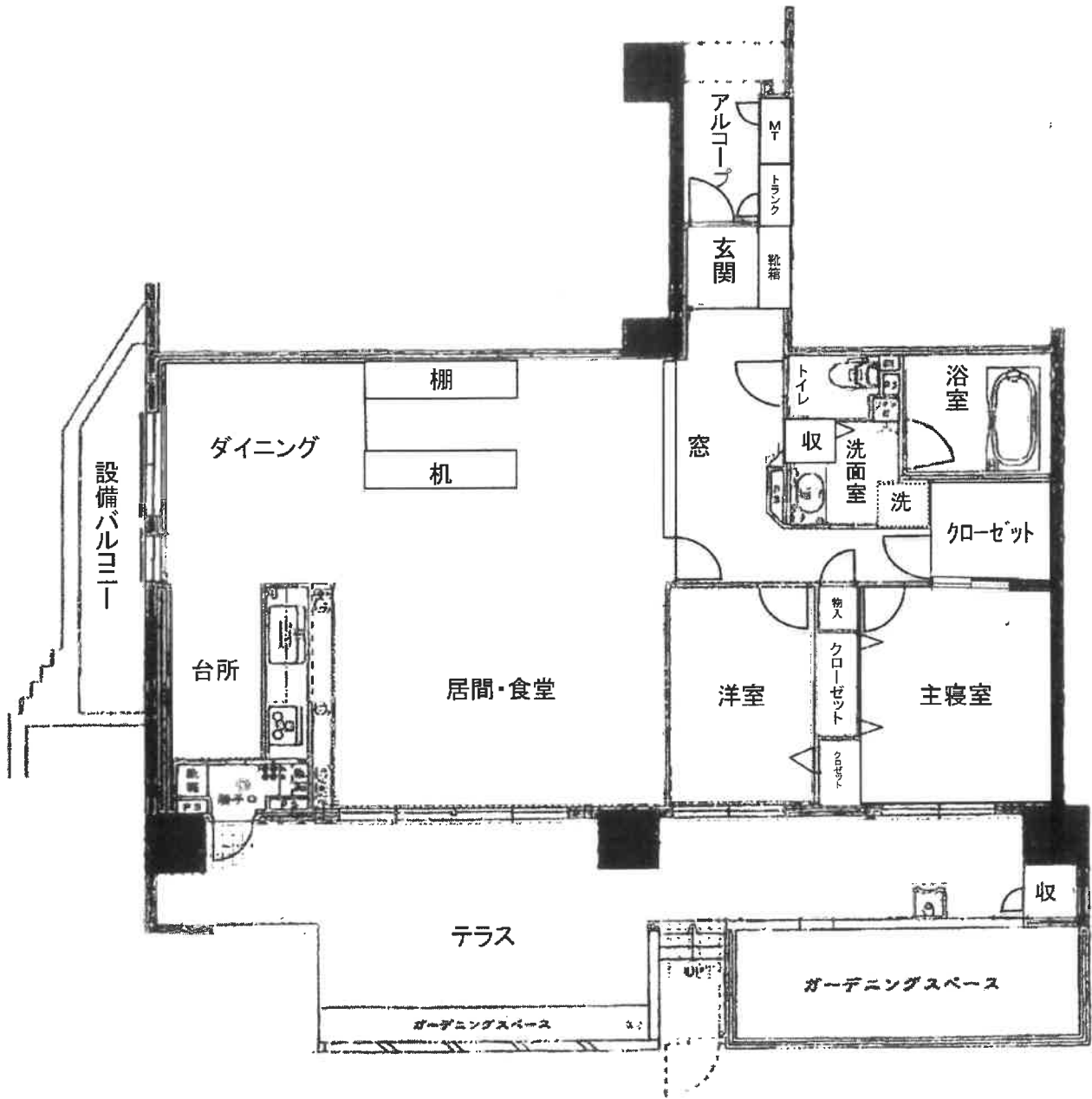




# 土地建物配置図(概略)



# 建物間取図(概略)



対象不動産の写真



A



B