

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月28日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 井 畑 弥 雄

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 8月12日から 令和 8年 8月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月26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 9月 9日 午前 9時50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 9月 2日 午前 9時00分から 令和 8年 9月 2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 7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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	14,470,000 11,576,000	一括	2,894,000	96,643	31,807
1	6,480,000				
2	7,990,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 尾張旭市井田町二丁目 |
| | 地 番 | 277番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 338.05平方メートル |
| 2 | 所 在 | 尾張旭市井田町二丁目 277番地 |
| | 家屋 番号 | 277番 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 111.51平方メートル
2階 111.51平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 6月17日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 井 畑 弥 雄

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】

なし

【物件番号2】

別紙賃借権目録記載のとおり

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

別紙占有者目録（1）記載のとおり

【物件番号2】

別紙占有者目録（2）記載のとおり

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 | 尾張旭市井田町二丁目 | | |
| | 地 番 | 277番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 338.05平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 尾張旭市井田町二丁目 277番地 | | |
| | 家屋 番号 | 277番 | | |
| | 種 類 | 共同住宅 | | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 111.51平方メートル | |
| | | 2階 | 111.51平方メートル | |



賃借権目録

物件 番号	範囲	賃借人	期限	賃料 (月額)	敷金・保証金	備考
2	102号室	B	令和8年7月31日まで	60,000円	敷金 180,000円	・左記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。
2	202号室	D	令和8年6月30日まで	60,000円	敷金 180,000円	・左記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

占有者目録(1)

物件 番号	範囲	占有者	備考
1	駐車区画101	所有者	
1	駐車区画102	B	同人の賃借権は、対抗要件を有していない。
1	駐車区画201	C	同人の賃借権は、対抗要件を有していない。
1	駐車区画202	D	同人の賃借権は、対抗要件を有していない。

占有者目録(2)

物件 番号	範囲	占有者	備考
2	101号室	所有者	
2	201号室	C	・ 同人の賃借権は抵当権に後れる。 ・ ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

670-12"

令和 7 年(ケ)第 188 号

令和 7 年 8 月 18 日受理

令和 7 年 9 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 | 所 在 | 尾張旭市井田町二丁目 |
| | 地 番 | 277番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 338.05平方メートル |
| 2 | 所 在 | 尾張旭市井田町二丁目 277番地 |
| | 家屋 番号 | 277番 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 111.51平方メートル
2階 111.51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（A） ☐ その他の者 上記土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、占有している 上記その他の者が本土地を駐車場として使用し、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	「執行官の意見」のとおり		
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		
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	「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		
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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	更新	賃料	特約等	
			現在の契約	権原	貸主	種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
1	☐ 全部 ☒ 区画101の駐車場 A	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H12・8・1 自 R 7・8・1 至 R 8・7・31	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	占有状況：駐車場（空き）
1	☐ 全部 ☒ 区画102の駐車場 B	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H12・8・1 自 R 7・8・1 至 R 8・7・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ☒ 敷 ☐ 保 円	占有状況：駐車場 敷金：102号室の敷金に含まれる
1	☐ 全部 ☒ 区画201の駐車場 C	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R 2・1・18 自 R 7・1・18 至 R 8・1・17	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	占有状況：駐車場
1	☐ 全部 ☒ 区画202の駐車場 D	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H12・7・1 自 R 7・7・1 至 R 8・6・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ☒ 敷 ☐ 保 円	占有状況：駐車場 敷金：202号室の敷金に含まれる
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	 自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	 自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
2	☐ 全部 ☒ 101号室 ----- A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	．． ----- 自 ．． 至 ．．	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	空室
2	☐ 全部 ☒ 102号室 ----- B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H12・8・1 ----- 自 R 7・8・1 至 R 8・7・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 60,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 180,000円	共益費：なし
2	☐ 全部 ☒ 201号室 ----- C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 2・1・18 ----- 自 R 7・1・18 至 R 8・1・17	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 38,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 一円	共益費：月額2,000円
2	☐ 全部 ☒ 202号室 ----- D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H12・7・1 ----- 自 R 7・7・1 至 R 8・6・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 60,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 180,000円	共益費：なし
	☐ 全部 ☐ ----- -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	．． ----- 自 ．． 至 ．．	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ ----- -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	．． ----- 自 ．． 至 ．．	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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
■ 株式会社プレミアム住マイル（管理会社）代表者	(口頭による陳述及び提出を受けた文書要旨) 1 当社は、令和2年7月17日、Aとの間で管理委託契約を締結し、同年9月1日より物件1土地及び物件2建物（物件の名称：アネックスウエスト、以下「本件土地建物」という。）の管理業務並びに家賃等の収納業務を受託しています。 2 管理委託契約書の写しを提出しますので、詳細はそちらを確認してください。併せて、各賃借人との間の賃貸借契約書の写しを提出します。 3 現在、101号室が空室になっています。101号室の鍵を貸与しますので、適宜調査を実施してください。
■ B (102号室居住者)	(口頭による陳述及び回答書の内容要旨) 1 私は、平成6年4月からアネックスウエスト102号室及び区画102の駐車場を賃借しています。ただし、入居当初の賃借人は私の元夫でした。元夫と離婚した後、私がそのまま同室での居住を継続することとなったため、平成12年8月に私を賃借人とする新たな賃貸借契約を締結し、現在に至っています。 2 室内でペットを飼ったことはありません。 3 令和3年ころ、キッチンシンクで水漏れが発生したので、管理会社に依頼して修繕してもらいました。 4 雨漏りが発生したことはありません。 5 現在、2か月分の賃料（駐車場代を含む）13万円を滞納していますが、早急に支払う予定です。 6 102号室の庭（物件1土地南西角付近）の簡易物置は私が設置したものです。
■ C (201号室居住者)	(口頭による陳述及び回答書の内容要旨) 1 私は、令和2年1月からアネックスウエスト201号室及び区画201の駐車場を賃借しています。 2 室内でペットを飼ったことはありません。 3 雨漏りや水漏れが発生したことはありません。 4 夜に貯めた浴槽の水が翌朝になると少し減っています。浴槽に小さいヒビが入っているのかもしれませんが、正確な原因は分かりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ D (202号室居住者)	(口頭による陳述及び回答書の内容要旨) 1 私は、平成12年7月からアネックスウエスト202号室及び区画202の駐車場を賃借しています。 2 5年くらい前から、202号室内で小鳥を3羽飼っています。 3 雨漏りや水漏れが発生したことはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

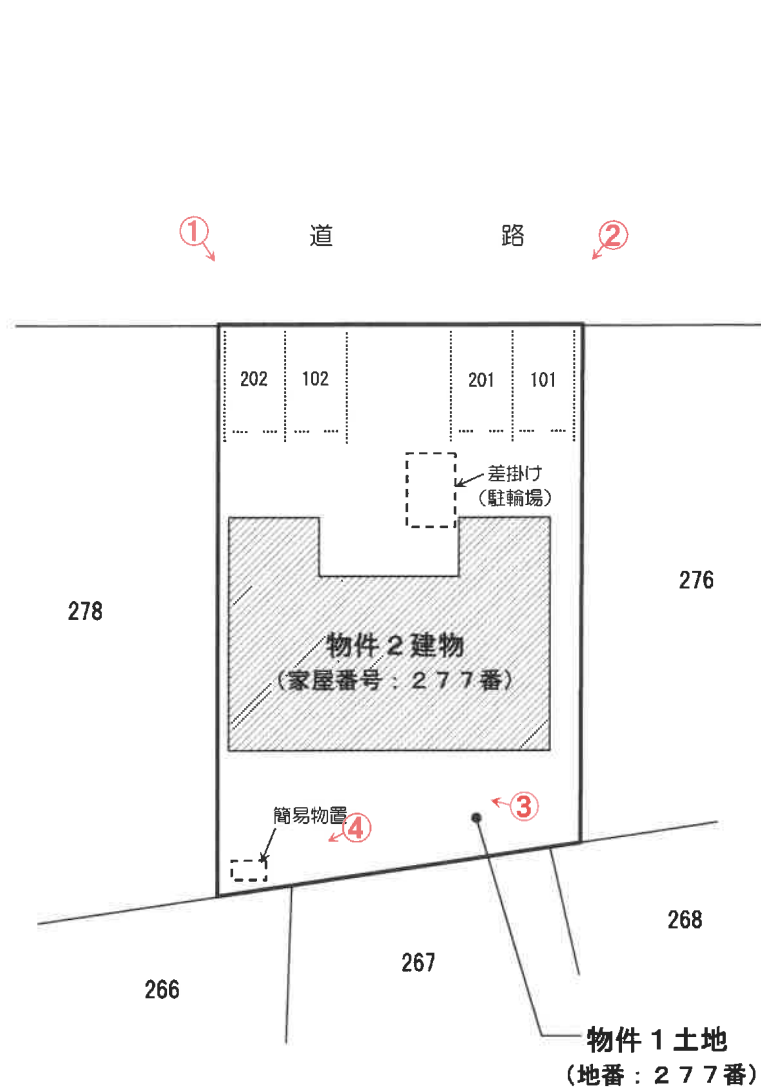
- 1 本件土地建物（物件1土地及び物件2建物）の占有関係について
関係人の陳述，関係人から提示又は提出を受けた各種資料，住民票の記載内容及び現況等から，本件土地建物の占有関係については，2ないし4枚目に記載のとおり認められる。
なお，本件土地建物は，「アネックスウエスト」と称する4室の居室及び4区画の駐車場からなる共同住宅である。現在，居室1室（101号室）及び駐車場1区画（101）が空きとなっている。
- 2 物件1土地の現況等について
 - (1) 物件2建物の敷地及び駐車場等として使用されており，北側で道路に接している。また，北側道路を除く各隣地との境界付近にコンクリートブロック及びフェンス等が設置されている。
 - (2) 次の工作物及び動産が設置されている（設置場所は土地建物位置関係図（9枚目）参照）。
 - ア 差掛け（駐輪場）（写真1及び2）
 - イ 簡易物置（Bの陳述6参照，写真4）
- 3 物件2建物の現況等について
 - (1) 経年相応の劣化が認められるほか，次の瑕疵が認められる。
 - ア 壁面の損傷（50～80センチメートル四方の穴2箇所）（102号室の洋室東側）（写真9）
 - イ 畳の損傷（102号室の複数箇所）（一部につき写真10）
 - (2) 新築から約35年以上経過した老朽化した建物であることから，上記(1)以外にも建物の躯体等に損傷が生じている可能性がある。
- 4 その他
Aに対し執行官あて電話連絡を依頼する文書を送付したが，期限までに連絡がなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 8月19日 (火) 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 8月20日 (水) 12:40-13:10	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影 (屋外), 102号室ほかの各入居者より占有状況等につき聴取, 立入調査期日調整
7年 8月21日 (木) 14:20-14:30	(携帯電話)	(株式会社プレミアム住マイルへ架電) 代表者より占有状況等につき聴取
7年 8月22日 (金)	当庁執行官室	株式会社プレミアム住マイルあて占有状況等に関する照会文書作成送付 (回答あり)
7年 8月26日 (火)	当庁執行官室	Aあて連絡依頼文書作成送付 (連絡なし)
7年 8月27日 (水) 13:40-13:50	尾張旭市役所	物件1 土地ほかの固定資産評価証明書取寄
7年 9月 5日 (金) 11:30-11:50	尾張旭市役所	物件1 入居者に係る住民票の写し取寄
7年 9月 6日 (土) 12:30-14:40	目的物件所在地	(101室ほか3室立入調査) 間取確認, 写真撮影 (屋内外), 各入居者立会, 占有状況等につき聴取, 簡易測量, 評価人同行
7年 9月 8日 (月) 11:50-12:00	尾張旭市役所	物件1 入居者に係る住民票の写し及び戸籍関係書類取寄
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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。		

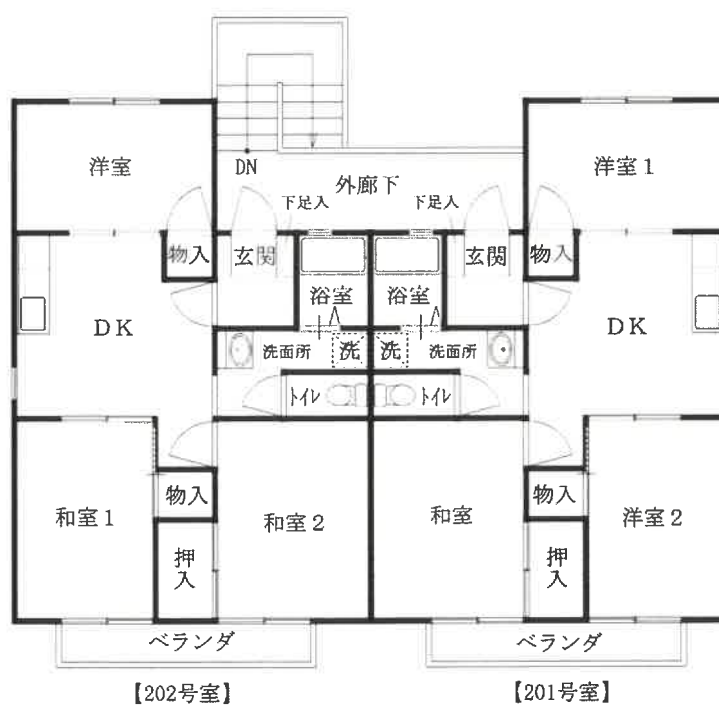
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

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。

建物間取図（概略）



※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

1 物件1土地及び物件2建物の外観



2 物件1土地及び物件2建物の外観



3 物件1土地の外観（101号室南側）



物件1土地

4 物件1土地の外観（102号室南側）



簡易物置

物件1土地

5 物件2建物内部の状況（101号室・DK（ダイニングキッチン））



6 物件2建物内部の状況（101号室・キッチンシンク）



7 物件2建物内部の状況（101号室・和室）



8 物件2建物内部の状況（101号室・浴室）



9 物件2建物内部の状況（102号室・洋室・壁面の損傷）



10 物件2建物内部の状況（102号室・和室2・畳の損傷）





令和7年(ケ)第188号
令和7年8月21日受理
令和7年9月6日現地調査
令和7年10月1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

一 括 価 格	
金 14,470,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 6,480,000 円
物件 2 (建物)	金 7,990,000 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。

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	所 在 地 番 地 目 地 積	尾張旭市井田町二丁目 277番 宅地 338.05平方メートル	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	尾張旭市井田町二丁目 277番地 277番 共同住宅 軽量鉄骨造スレート葺2階建 1階 111.51平方メートル 2階 111.51平方メートル	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	名鉄瀬戸線「三郷」駅 南西方 道路距離約1,000m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、共同住宅のほか事業所等も見られる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 第二種中高層住居専用地域 60% 200% — 高さ制限20m、宅地造成等工事規制区域、都市機能誘導区域内、居住誘導区域内
画地条件	地積 338.05㎡ 間口 約15m、奥行 約22m 形状 台形	
接面道路の状況	本件土地は、北側で幅員約6mの舗装市道にほぼ等高に接面する。 (建築基準法第42条1項1号の道路)	
土地の利用状況等	本件土地は物件2の建物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、北側は市道、東側及び西側は一般住宅等、南側は農地等である。	
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 あり(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未利用地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	・都市ガスについては、本件土地内に引込みがあるが、本件土地上の建物においてはプロパンガスを使用している。 ・本件土地上に差掛け(駐輪場)が設置されている。また、賃借人によれば、本件土地上の南西角の簡易物置は賃借人が設置したとのことである。 ・本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	

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1年4月17日新築 経 過 年 数 約 36 年 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数を超過していると判断した。
仕 様	構 造 軽量鉄骨造2階建 屋 根 スレート葺 外 壁 サイディング貼等 内 壁 クロス貼等 天 井 クロス貼等 床 フローリング、クッションフロア、畳等 設 備 電気、水道、プロパンガス その他 なし
床面積（現況）	第3 目的物件の表示に同じ
現況用途等	現況用途 共同住宅 間取り 附属資料6 建物間取図（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	・本件建物は賃貸用の共同住宅であり、総室数は4室（1階2室、2階2室）、全室3DKの間取りとなっている。 ・本件建物は調査時点において1室（101号室）が空室であった。 ・駐車場は4区画あり、1区画（101）が空きである。 ・本件建物は、本件所有者が不動産管理会社と管理委託契約を締結し、管理業務及び家賃等の収納業務を委託している。賃貸借の状況、賃貸借契約の内容については現況調査報告書のとおりである。 ・各室の状況について特筆する点は下記のとおりである。 102号室：庭に簡易物置を設置している。また、家賃の滞納が13万円ある（2ヶ月分の家賃及び駐車場代）。 室内の壁クロスに損傷が複数箇所見られ、浴室の壁に傷み、洋室東側の壁面に損傷があるほか、和室1の畳の損傷が認められる。 201号室：賃借人によれば、浴槽に小さなヒビが入っている可能性があるとのことである。 202号室：5年位前から室内で小鳥を3羽飼育している。 ・本件建物は建築後相当年数が経過しており、全体的に劣化が進んでいる。 ・建築年から推測すると、アスベスト含有建材等の使用に留意が必要である。

第5 評価額算出の過程

本件においては積算価格、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

(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	105,000	1.00	338.05	0.9	31,950,000

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）

地価公示 尾張旭-20

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 94,300\text{円/㎡} & \times & 101.1/100 & \times & 100/100 & \times & 100/91 & = & 105,000\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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：なし

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した。

(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	220,000	223.02	0.02	980,000

ウ 現価率：

$$\begin{aligned} \bullet \text{現価率} &= [\text{残価率}3\% + (1 - \text{残価率}3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経済的} \\ &\quad \text{残存耐用年数}0\text{年} + \text{経過年数}36\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等}20\%) = 0.02 \end{aligned}$$

(2) 積算価格の判定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

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	31,950,000	0.55	法定地上権	17,570,000

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 積算価格

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	市場性 修正 ウ	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ	構成比 端数調整 エ
1	31,950,000	-17,570,000	1.00	14,380,000	0.437
2	980,000	+17,570,000	1.00	18,550,000	0.563
合計				32,930,000	1.000

ウ 市場性修正：必要なし。

エ 構成比：小数点以下第3位まで表示。

2 収益価格の試算（直接法による）

目的物件は賃貸借に供されている建物であり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるので、現行の賃貸条件を参考として収益還元法を適用する。

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円)	家賃等 補正	粗利回り	その他補正	収益価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	$\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ}$
2,100,000	1.00	0.13	1.00	16,150,000

ア 総収益：現況調査報告書記載の調査時点の現況賃料合計（共益費含む）である。

イ 家賃等補正：必要なし。

ウ 粗利回り：一般市場における収益物件（共同住宅）の標準的な還元利回り（粗賃料利回り：償却率、経費率含む）を基準として、建物の築年数、入居状況等を勘案の上、粗利回りを13.0%と決定した。

エ その他補正：必要なし。

3 評価額の判定

積算価格、収益価格が試算された。本件においては、物件の収益性を反映した収益価格を重視し、費用性を反映した積算価格を比較考量して調整後の価格を求め、各物件の積算価格の構成比で案分し、競売市場修正を施し、さらにその他の控除減価を考慮して評価額を求めた。

番号	調整後の価格 (円) ア	構成比 イ	競売市場 修正 ウ	その他の控除 減価(円) エ	評価額 (円) ア×イ×ウ－エ
1	21,180,000	0.437	0.7	—	6,480,000
2		0.563	0.7	360,000	7,990,000
一括価格（合計）					14,470,000

イ 構成比：前記1（2）②エの比率を採用。

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 その他の控除減価：預り金的性格を有する敷金等のうち、買受人が継承する敷金等相当額を控除する。

第6 参考価格資料

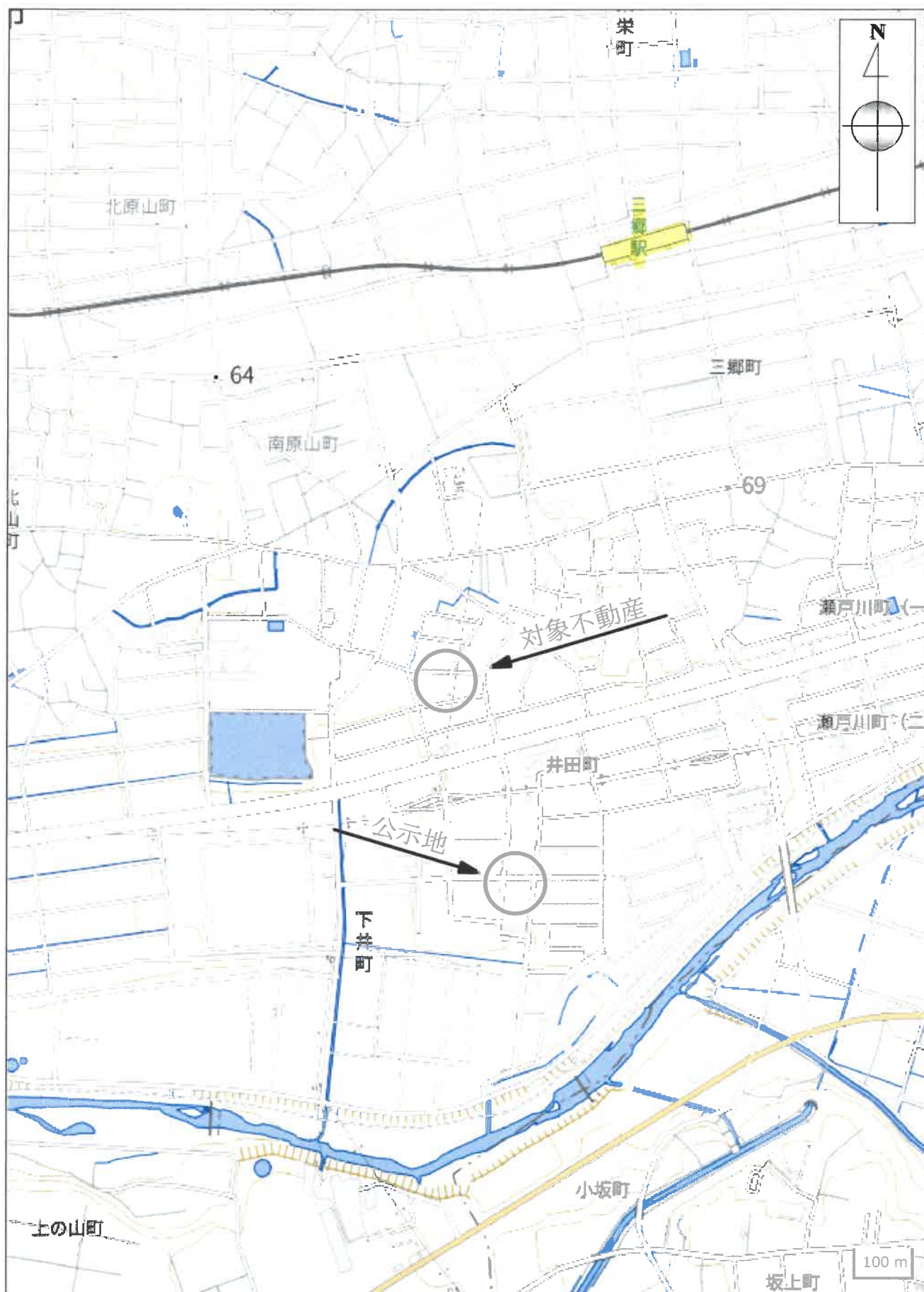
地価公示価格（尾張旭-20）

所 在：尾張旭市井田町4丁目63番
価 格：94,300円／m²
位 置：名鉄瀬戸線「三郷」駅の南方道路距離約1,400m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：171m²
供給処理施設：ガス、水道、下水
接 面 街 路：北側幅員8m市道に接面
用 途 指 定 等：第二種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：一般住宅のほかに駐車場等が見られる住宅地域

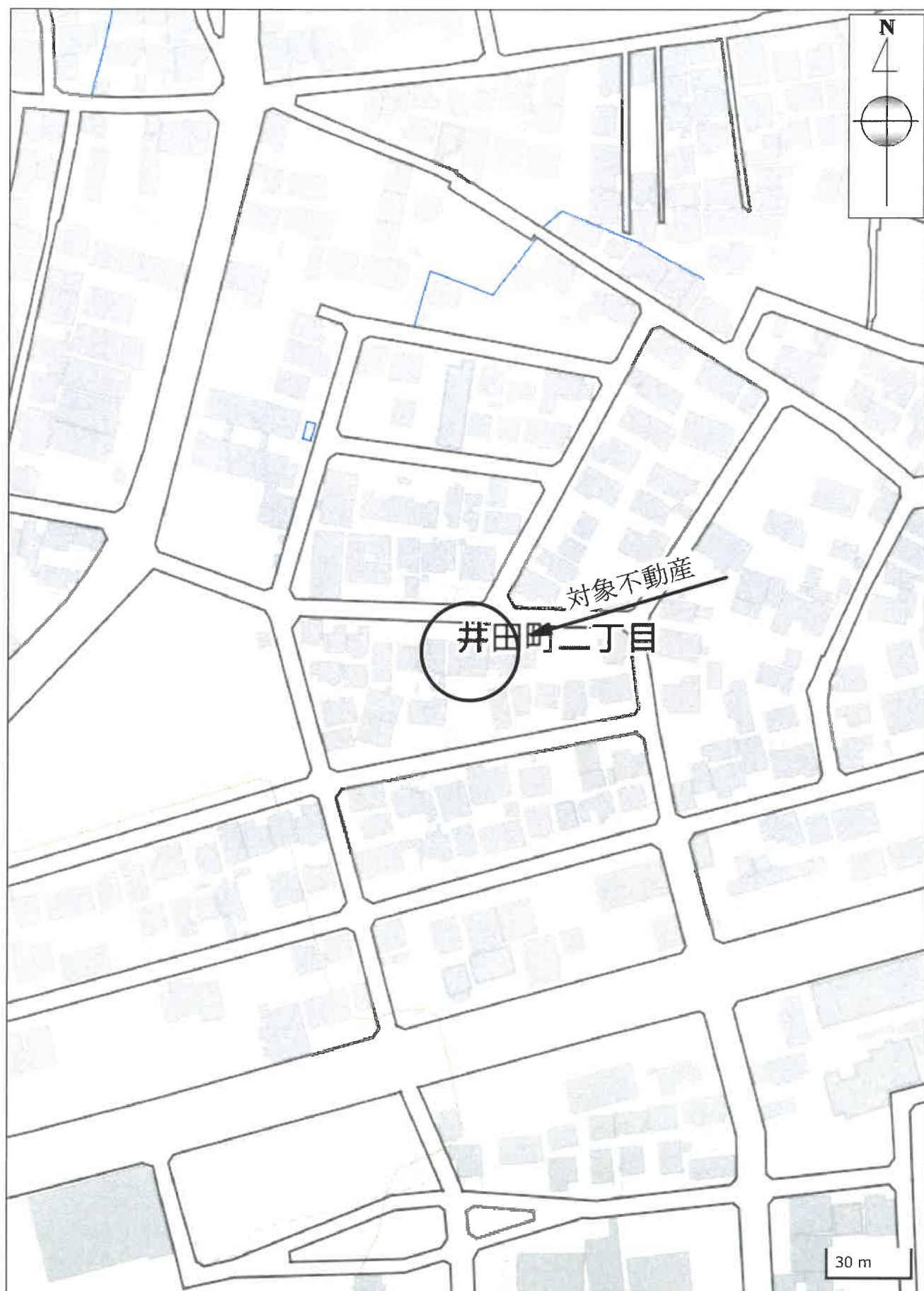
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 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

位置図



付近案内図





地番区域見出
井田町2丁目

請求部	所在	尾張旭市井田町二丁目				地番	277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14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成2年1月27日			備付年月日(原図)	平成2年1月29日			補記事項		

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。

(名古屋法務局春日井支局管轄)

令和7年6月18日

東京法務局豊島出張所

地図整理番号：M33602

登記官

5054195

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6月18日

東京法務局豊島出張所

產品價

(會員專用)

作者

愛知県土地家屋調査

$$\frac{1}{25}$$

人
喜
中

良鑑

500.

圖
面
平
階
各

建 物 义 面

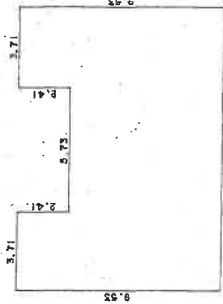
277

家塵番号

尾張旭市井田町二丁目277番地

建物の所在

1階～2階
(各階同型)



求積表

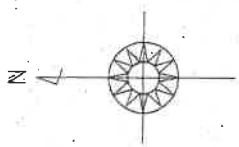
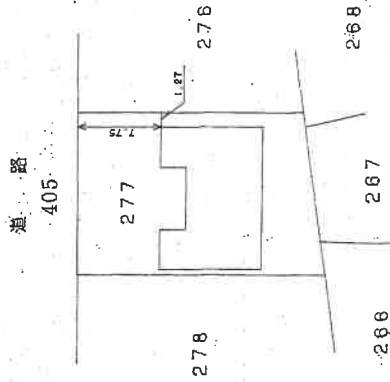
$$9.53 \times 3.71 = 35.3563$$

7:12	X	5.73	=	40.7976
0.53	Y	7.71		

3.02. X	3.11	=	35.3563
合	計		115102

床面積	111.51 m ²
-----	-----------------------

10

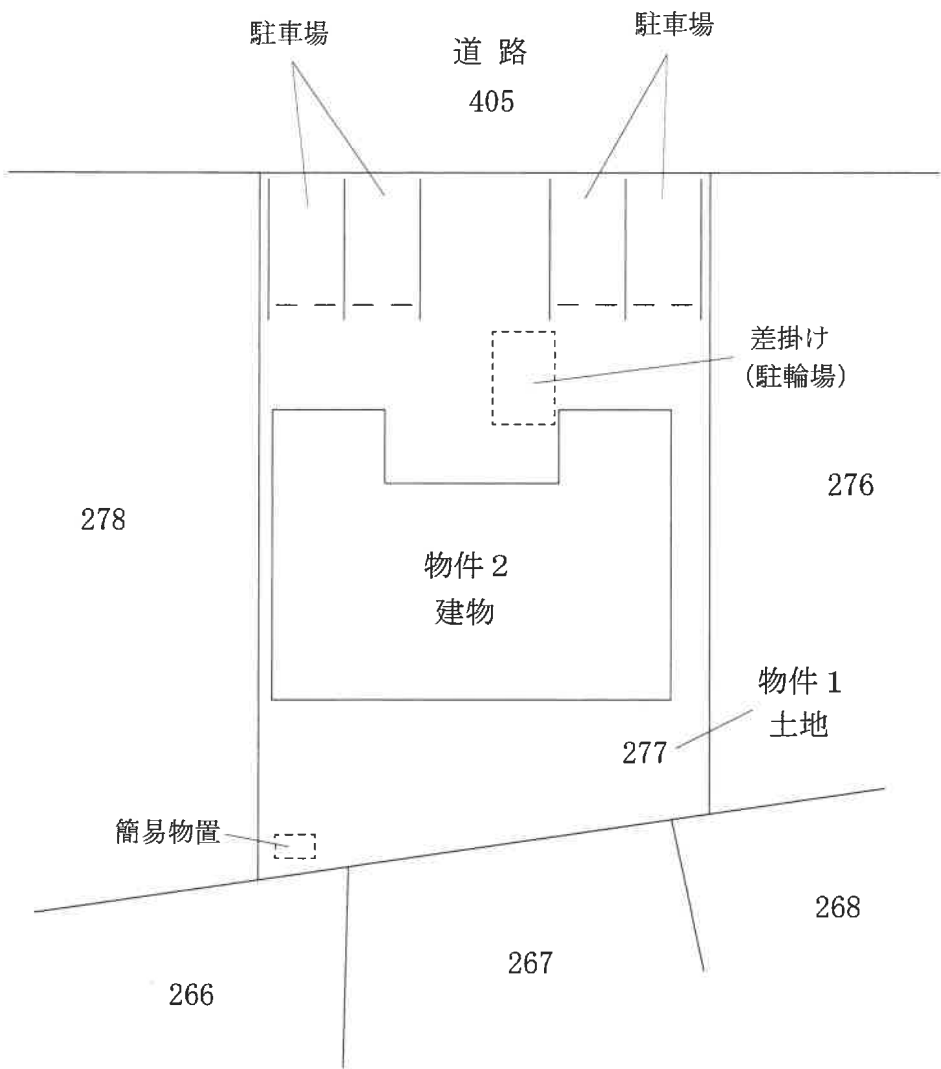


古屋漆器所
瀬戸出候所
5-2-2
処理

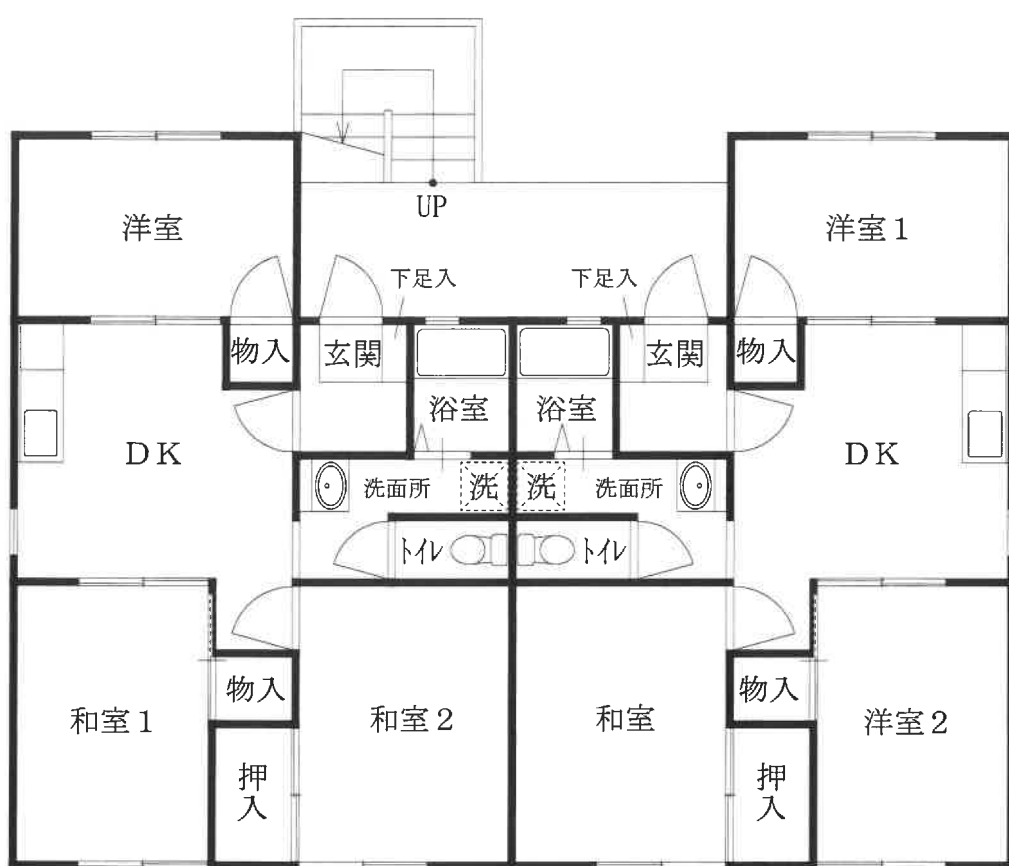
A4判に縮小

地图整理番号: M33603

土地建物配置図(概略)

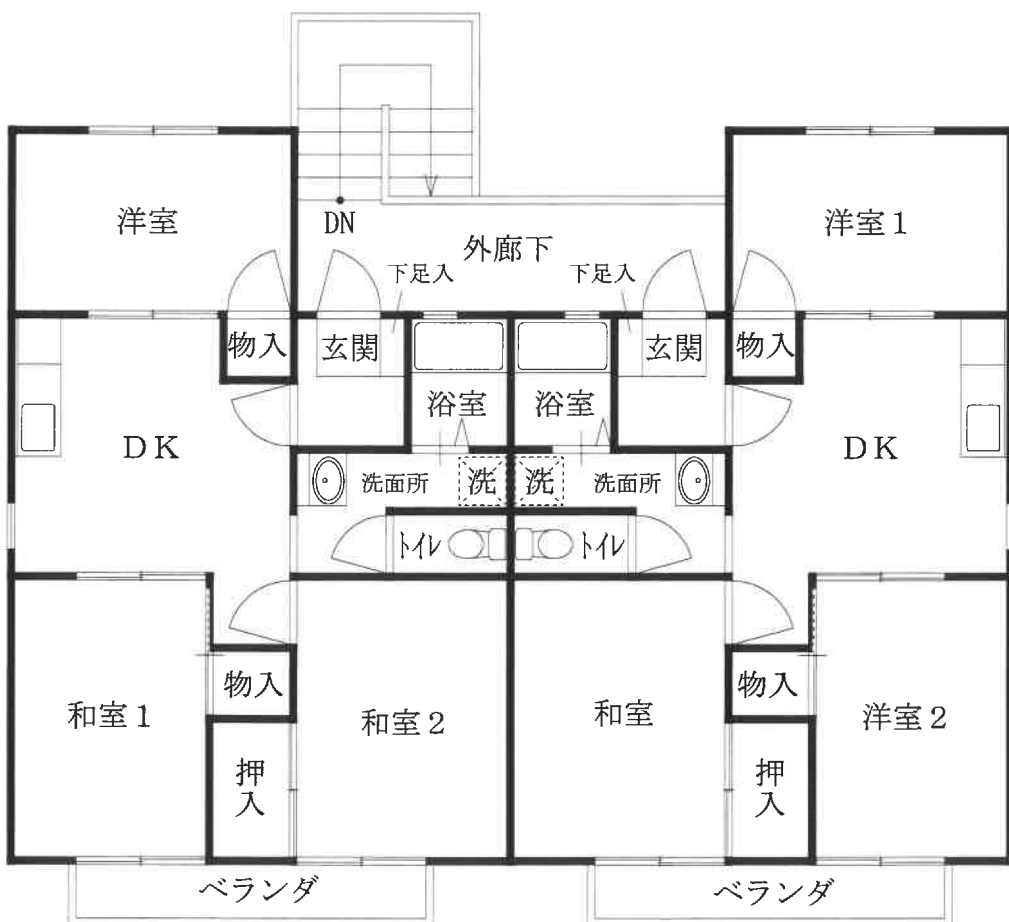


建物間取図(概略)



【102号室】

【101号室】



【202号室】

【201号室】

