

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 27 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 11 月 11 日から 令和 8 年 11 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 25 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 12 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 12 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 12 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 10 月 27 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 尾張旭市瀬戸川町一丁目 1 番地

建物の名称 ユーハウス三郷南

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 瀬戸川町一丁目 1 番の 13

建物の名称 4B

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 70.22 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 尾張旭市瀬戸川町一丁目 1 番

地 目 宅地

地 積 793.35 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 1409 分の 74



物 件 明 細 書

令和 8年 9月24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】

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 尾張旭市瀬戸川町一丁目 1 番地

建物の名称 ユーハウス三郷南

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 瀬戸川町一丁目 1 番の 13

建物の名称 4B

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 70.22 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 尾張旭市瀬戸川町一丁目 1 番

地 目 宅地

地 積 793.35 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 1409 分の 74



令和 8 年(4)第 92 号

令和 8 年 4 月 28 日受理

令和 8 年 7 月 2 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 戸 井 智 之

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 尾張旭市瀬戸川町一丁目 1 番地

建物の名称 ユーハウス三郷南

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 瀬戸川町一丁目 1 番の 1 3

建物の名称 4 B

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 7 0 . 2 2 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 尾張旭市瀬戸川町一丁目 1 番

地 目 宅地

地 積 7 9 3 . 3 5 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 1 4 0 9 分の 7 4

(区分所有建物用 1)

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異なる (☐ 主たる建物 ☐ 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 上記の者が本建物を 住居 (空き家) 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	次のとおり 管理費 月額 12,000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 2か月に一度、 使用料に応じて請求	令和8年5月21日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計1,483,203円 内訳は3枚目「その他の事項」のとおり ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社ユーホーム		
その他の事項			
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

(2 枚目)

そ の 他 の 事 項

■管理費等の滞納額の内訳	管理費	412,000円	(令和5年6月分～令和8年5月分)
	修繕積立金	540,000円	(令和5年6月分～令和8年5月分)
	駐車場使用料	215,395円	(令和5年6月分～令和8年5月分)
	水道代	46,024円	(令和5年6月分～令和8年5月分)
	遅延損害金	269,784円	(令和5年6月分～令和8年5月分)
	総額	1,483,203円	

(R8.5.21付け回答要旨)

- 1 管理組合名称
ユーハウス三郷南管理組合
- 2 法人格の有無
無
- 3 管理方式
全委託管理
- 4 管理形態
管理員 有 (巡回)
管理室 無
- 5 大規模修繕計画の有無
無
- 6 負担決議された工事負担金の有無
無
- 7 耐震性能診断の受検の有無
無
- 8 駐車場
あり (月額6,000円)
※すぐには使用できない (順番待ち)
- 9 ペット飼育
不可
- 10 規約共用部分
無

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	1 令和5年3月に購入してから、私は物件1建物に居住したことはありませんし、第三者に貸したこともありません。 2 居住したことがないので、物件1建物内に不具合があるかどうかは、よく分かりません。
■ 管理会社担当者	管理費等の滞納額が「月額×滞納月分」と異なるのは、債務者兼所有者より一部入金があったからです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

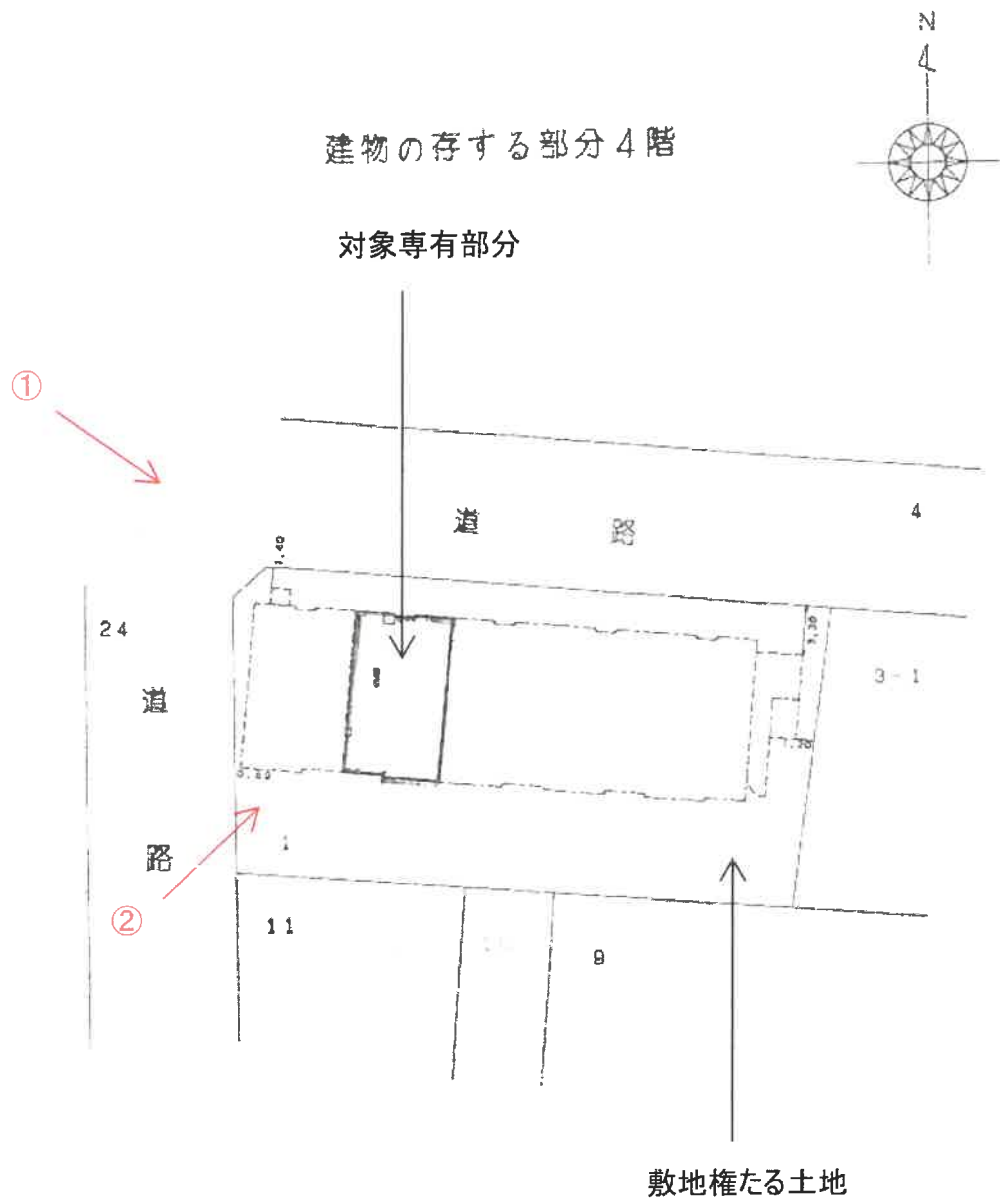
執行官の意見

- 1 物件1建物の占有関係
関係人の陳述及び現況等から2枚目のとおり認められる。
- 2 物件1建物の状況
 - (1) 全体的に経年相当の傷みや汚れなどが見受けられた。
 - (2) 洋間(B)の北側及び西側に結露が原因と思われるクロスの剥がれがある。
(写真⑨参照)
- 3 敷地権符号1土地の状況
物件1建物を含む一棟の建物の敷地のほか、駐輪場として利用されている。
- 4 その他
 - (1) 物件1建物を含む一棟の建物の1階部分はポンプ室や駐車場として利用されている。
 - (2) 物件1建物を含む一棟の建物の1階部分は北側道路より約80センチ低くなっており、北側道路と駐車場の間にはスロープがある。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8 5月18日 (月) : — :	(郵便)	債務者兼所有者の住民票交付申請
R8 5月18日 (月) : — :	(郵便)	管理会社に対し管理費等照会書発送
R8 6月1日 (月) 10:35 — 10:55	目的物件所在地	物件確認、写真撮影（外観）、 現況調査日程調整連絡及び照会書投函
R8 6月1日 (月) : — :	(郵便)	債務者兼所有者に対し現況調査日連絡書及び照会書 発送
R8 6月22日 (月) 13:00 — 13:20	目的物件所在地	立入調査（間取確認）、債務者兼所有者立会・聴 取、写真撮影（屋内外）、評価人同行
(特記事項) ☒ 令和 8 年 6 月 22 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 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

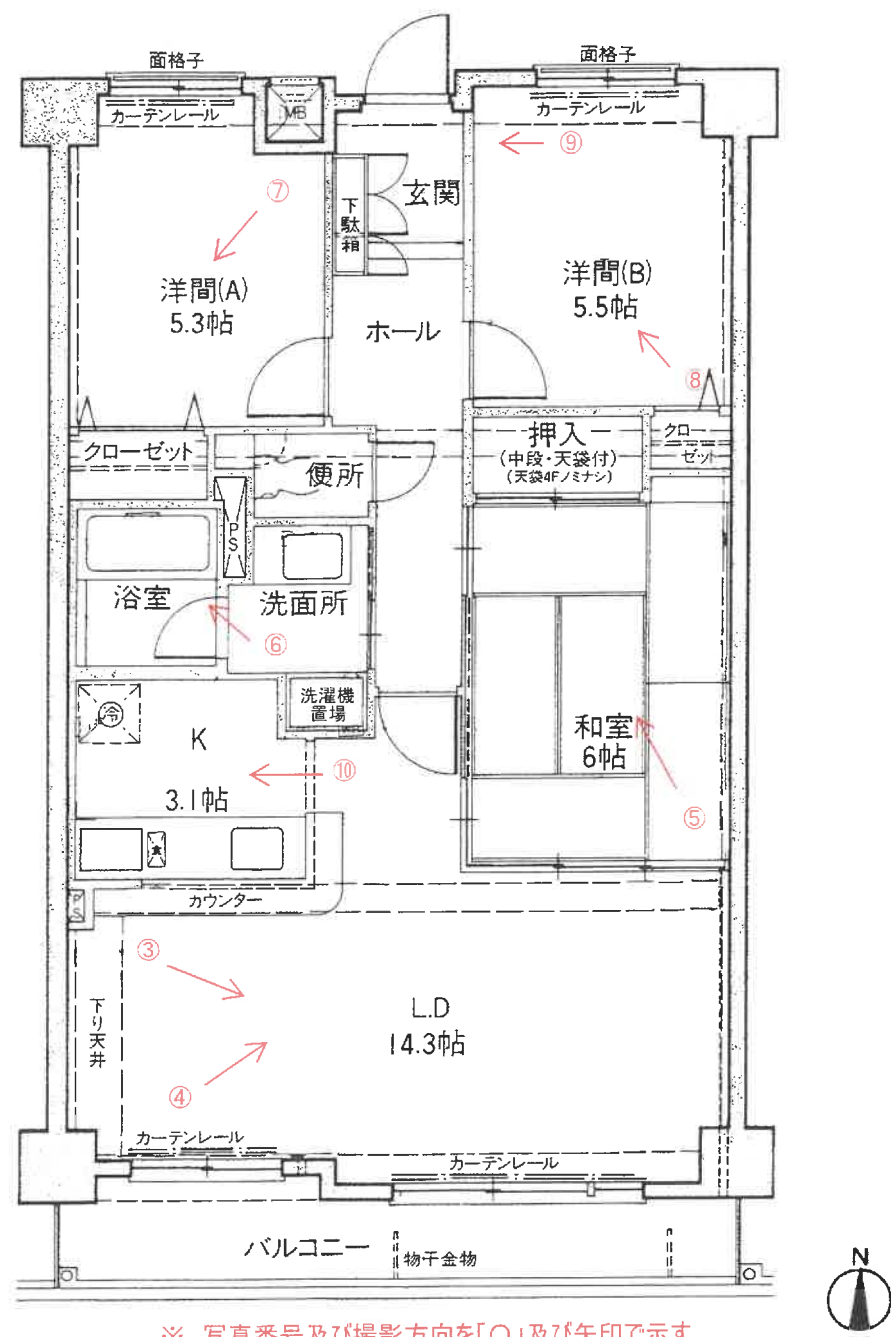
土地建物位置関係図（概略）



※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

（ 7 枚目 ）

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建物を含む一棟の建物



2 物件1建物を含む一棟の建物



3 LD



4 LD及び和室



(10 枚目)

5 和室

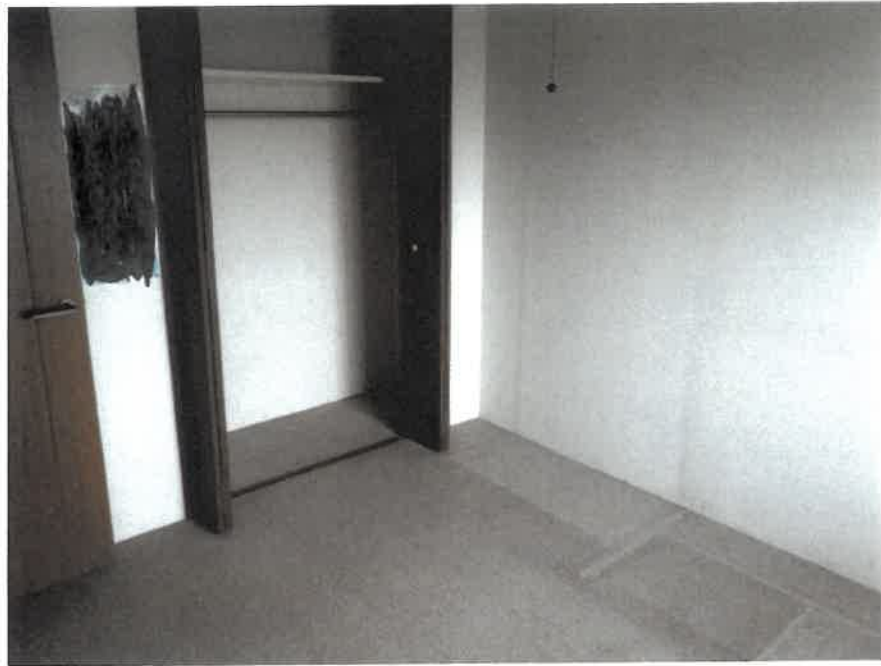


6 浴室

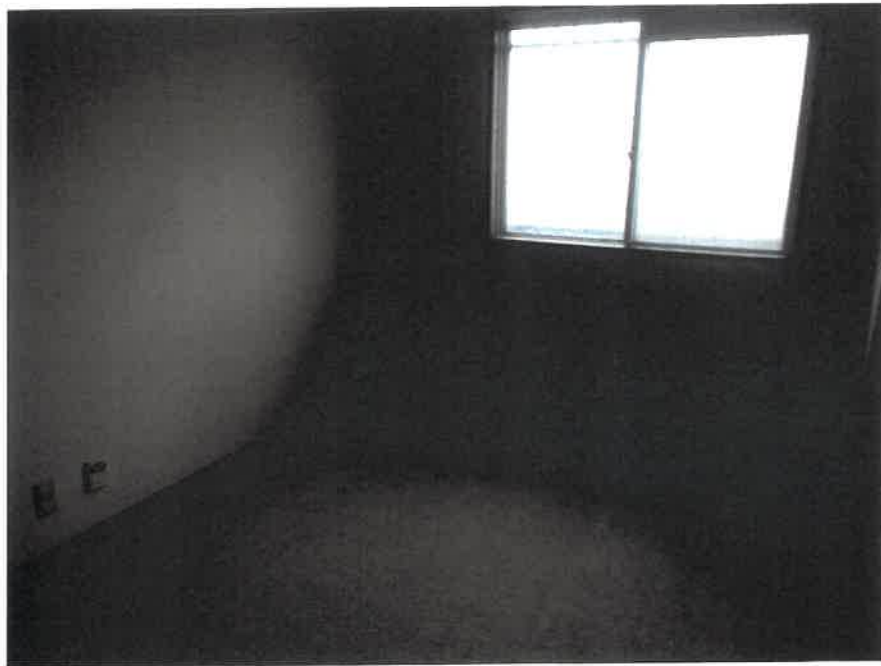


(2 / 枚目)

7 洋間 (A)



8 洋間 (B)



(12 枚目)



9 洋間（B）のクロスの剥がれ



10 K





令和8年(ケ)第92号
令和8年5月7日受理
令和8年6月22日現地調査
令和8年7月10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 3,960,000 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) 尾張旭市瀬戸川町一丁目 1 番地 ユーハウス三郷南 (専有部分の建物の表示) 瀬戸川町一丁目 1 番の 1 3 4 B 居宅 鉄筋コンクリート造 1 階建 4 階部分 70.22 平方メートル (敷地権の目的である土地の表示) 1 尾張旭市瀬戸川町一丁目 1 番 宅地 793.35 平方メートル (敷地権の表示) 1 所有権 1409 分の 74	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「三郷」駅 南東方 道路距離約930m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	主に一般住宅、共同住宅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 第二種中高層住居専用地域 60% 200% — 高さ制限20m、都市機能誘導区域内(尾張旭駅・三郷駅周辺)、居住誘導区域内、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 形状 間口・奥行	793.35㎡ ほぼ長方形 間口 約40m、奥行 約20m
接面道路の状況	本件土地は、北側で幅員約10mの舗装市道に、西側で幅員約10mの舗装市道にいずれも0～約0.7m低く接面する。(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	本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、東側は一般住宅等、南側は共同住宅等である。	
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 あり 下水道 あり	
土壤汚染の可能性の調査	土壤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の敷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、本件土地は土壤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	・ 本件のマンションの1階部分は接面道路より低く位置するため、エントランスホール、エレベーター室等が大雨等により浸水するリスクがある。 ・ 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、尾張旭市の洪水ハザードマップによると、想定浸水深0.5m未満の区域に該当し、愛知県の庄内川水系矢田川・香流川流域洪水浸水想定区域図によると、浸水した場合に想定される水深0.3m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	ユーハウス三郷南	
建物の用途	居宅 (総戸数19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4年3月26日新築 経過年数 約 34 年 経済的残存耐用年数 約 6 年	
構 造	鉄筋コンクリート造 5 階建	
仕 様	屋 根 外 壁 その他	ルーフィング葺 吹付タイル等 標準仕様
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 集 会 室 そ の 他	有 (1 基) 有 (月額6,000円) すぐには使用できない。(順番待ち) なし —
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 (ユーハウス三郷南管理組合) 法人格 無 全委託管理 株式会社ユーホーム 管理員 有 (巡回) 管理室 無
管理の状況	普通	
特 記 事 項	管理組合修繕積立金総額 (令和8年4月30日現在) 34,873,483円 大規模修繕計画 無 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 不可 規約共用部分の有無 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	4階(4B号室) 中間住戸 主要開口部の方位:南向き	
床 面 積	70.22㎡(登記面積)	
間 取 り	3LDK 南側バルコニー	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス等 カーペット、畳、クッションフロア等 クロス等 電気・水道・ガス等 —
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 駐車場使用料 滞 納 額	12,000円(月額) 15,000円(月額) 6,000円(月額) あり(令和8年5月21日現在1,483,203円) 管 理 費 412,000円 修繕積立金 540,000円 小 計 952,000円 駐車場使用料 215,395円 水道代 46,024円 遅延損害金 269,784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	・本件所有者が空き家で占有している。 ・洋間Bの北側の壁面クロスに剥離、黒ずみ等が見られた。また、カーペット、畳等の床面は全体的に擦り切れ、汚れ等が認められた。 ・上記のほか室内は経年使用相当の汚損、損傷等が見られる。 ・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を要する。	

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	70.22	0.14	2,700,000

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6年／（経済的残存耐用年数6年＋経過年数34年）}〕×（1－観察減価等20%）＝0.14

(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	0.83	793.35	0.95	$\frac{74}{1,409}$	3,680,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 尾張旭-7

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $114,000\text{円/㎡} \times 101.4/100 \times 100/100 \times 100/103 = 112,000\text{円/㎡}$
 （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：なし

地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：地積大 0.90 × 道路との高低差 0.90 × 角地 1.03 = 0.83

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
2,700,000	3,680,000	1.00	6,380,000

ウ 個別格差：階層補正 1.00 × 位置補正 1.00 × その他補正 1.00 = 1.00

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(対象一棟内又は尾張旭市内等))

A 令和5年9月 107,000円/㎡(平成4年3月建築, 専有面積74.11㎡)

B 令和7年6月 118,000円/㎡(平成4年11月建築, 専有面積71.35㎡)

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	107,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	102,000
B	118,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{115}$	$\frac{100}{105}$	89,000

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
96,000	1.00	70.22	6,740,000

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	
-284千円	412千円	8.5%	4,702千円	0.7938	3,732千円	3,450,000円
-(8.2%)					(108.2%)	(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	900	900	882	882
	共益費収入	144	144	144	144
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,044	1,044	1,026	1,026
	空室損失	104	104	103	103
	貸倒損失	31	31	31	31
イ 総費用	有効総収益	909	909	892	892
	維持管理費	144	144	144	144
	修繕費	27	27	26	26
	公租公課	84	84	84	84
	損害保険料	19	19	19	19
	その他費用	27	27	27	27
	運営支出合計	301	301	300	300
ウ 経費率	資本的支出	1,664	180	180	180
	総費用合計	1,965	481	480	480
(%)		33.1	33.1	33.6	33.6
(運営支出/有効総収益)					
エ 有効純収益	ア－イ	-1,056	428	412	412
オ 複利現価率（割引率8.0%）		0.9259	0.8573	0.7938	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	-978	367	327	

※ 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8.0%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－イ
①積算価格	6,380,000	0	6,380,000
②比準価格	6,740,000	0	6,740,000
③収益価格	—		3,450,000
④調整後の価格	6,340,000		

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
6,340,000	1.00	0.8	0.78	－	3,960,000

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

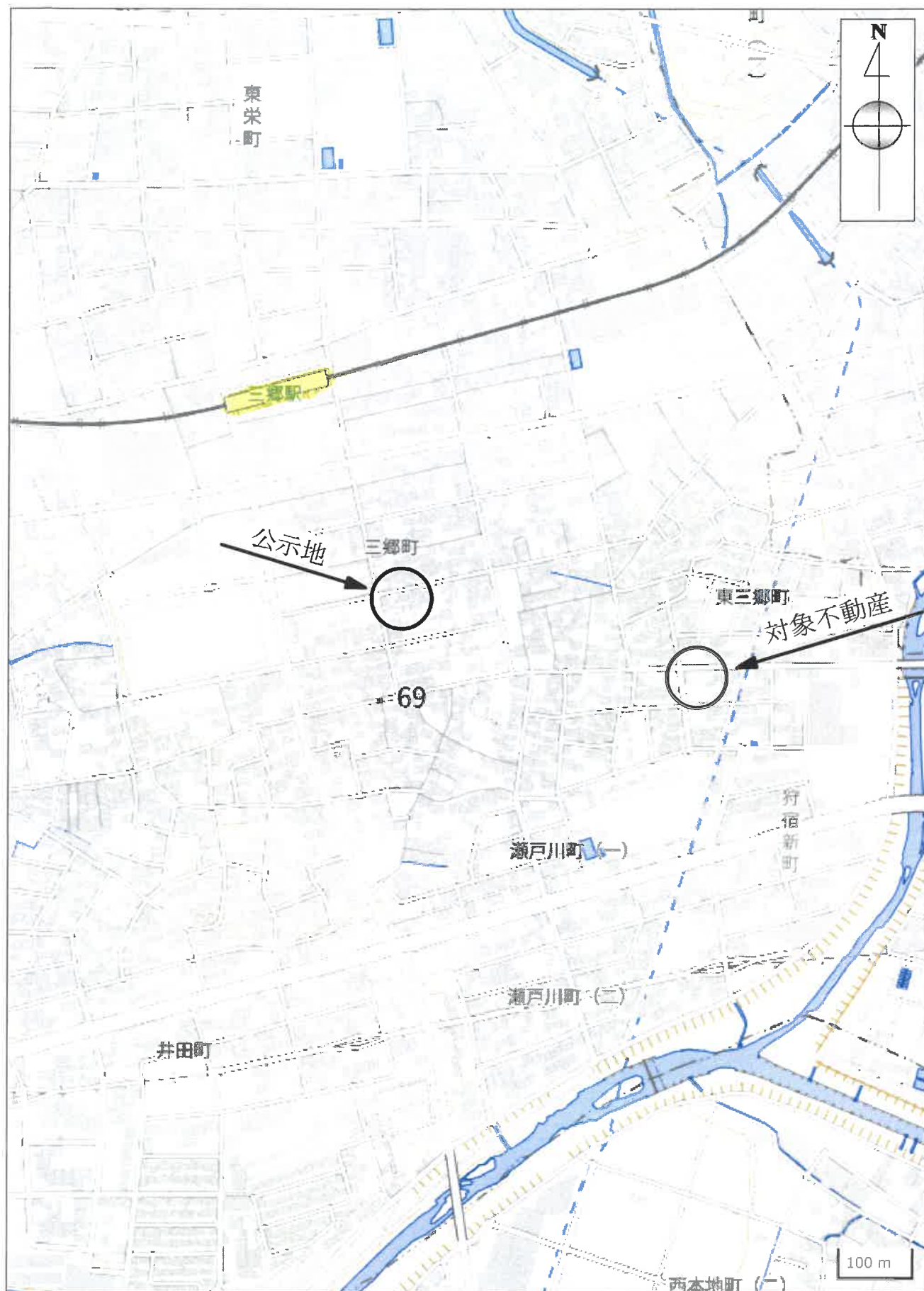
地価公示価格（尾張旭-7）

所 在 : 尾張旭市三郷町中井田 1 5 8 番 2
価 格 : 114,000円／㎡
位 置 : 名鉄瀬戸線「三郷」駅の南東方道路距離約450m
価格時点 : 令和8年1月1日
地 積 : 148㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接面街路 : 北側幅員5.7m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 : 一般住宅のほか共同住宅等が見られる住宅地域

第7 附属資料

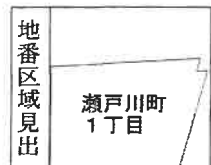
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図（概略）
- 6 現況写真

位置図



付近案内図





請 求 部 分	所 在		尾張旭市瀬戸川町一丁目				地 番		1番			
出 縮	力 尺 1/500		精 度 区 分		甲一	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		昭和61年11月19日				備 付 年 月 日 (原図)		昭和61年11月21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8年3月6日

富山地方方法務局

請求番号：24-1

登記官

登記年月日：平成4年4月23日

5154740

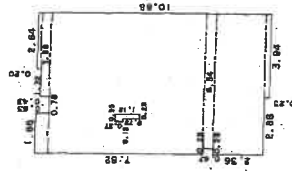
各階平面図

家屋番号
瀬戸川町
二丁目1番の13

建物図

建物の所在
尾張旭市瀬戸川町一丁目1番地

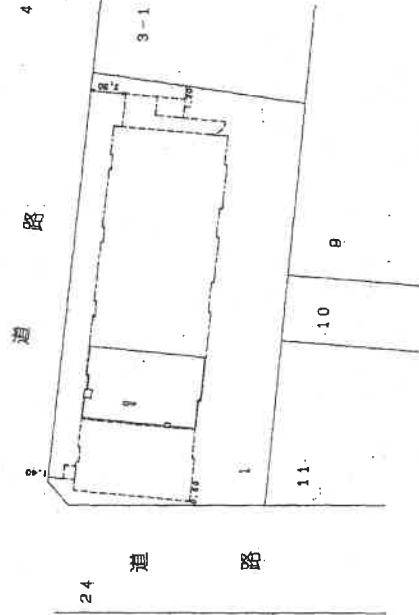
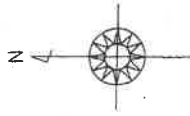
面



求積表

0.63 X 1.88	=	1.1844
0.20 X 2.64	=	0.5280
0.43 X 3.96	=	1.7028
7.19 X 6.62	=	47.5978
0.47 X 6.34	=	2.9798
2.36 X 6.62	=	15.6232
0.23 X 3.94	=	0.9062
0.37 X 0.35	=	0.1295
0.75 X 0.23	=	0.1725
合計		70.2202
床面積		70.22㎡

建物の存する部分4階



(会員専用)

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(愛知県土地家屋調査士会紙)

登記年月日：平成4年4月23日

これは図面に記載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8年3月6日

富山地方法務局

登記官

請求番号：24-2

5154726

各階平面図

2階～4階
(各階同型)



求積表

0.20 X 2.73	=	0.5460
0.20 X 5.40	=	1.0800
0.20 X 5.43	=	1.0860
0.20 X 5.43	=	1.0860
0.20 X 5.46	=	1.0920
0.20 X 2.70	=	0.5400
10.60 X 34.00	=	360.4000
0.23 X 4.10	=	0.9430
0.23 X 4.10	=	0.9430
0.23 X 8.20	=	1.8860
0.23 X 4.10	=	0.9430
2.65 X 1.75	=	4.6375
合計		375.1825
床面積		375.18 m ²

作製者

縮尺

1/500

申請人

縮尺

1/500

会員専用

(愛知県土地家屋調査士会)

1棟

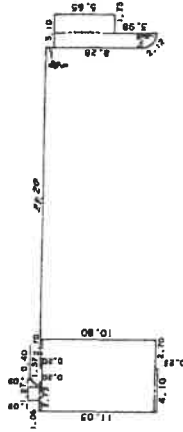
建築物図面

家屋番号

尾張旭市瀬戸川町一丁目1番地

建物の所在

1 階



求積表

1.09 X 1.27	=	1.3843
0.20 X 2.73	=	0.5460
0.20 X 2.70	=	0.5400
10.60 X 6.80	=	72.0800
0.23 X 4.10	=	0.9430
8.28 X 1.35	=	11.1780
5.65 X 1.75	=	9.8875
3.14 X 1.35 X 1/4	=	1.4306
合計		97.9894
床面積		97.98 m ²



A4判に縮小

建物間取図(概略)

