

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月17日
 名古屋地方裁判所民事第2部
 裁判所書記官 遠 藤 誠

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 4月 8日から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 5月13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 8年 4月30日 午前 9時00分から 令和 8年 4月30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 3月17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 あま市新居屋江上田 135番地

建物の名称 レインボー甚目寺

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新居屋江上田 135番の27

建物の名称 503

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 71.38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 あま市新居屋江上田135番

地 目 宅地

地 積 1974.00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 33万9954分の7468



物 件 明 細 書

令和 8年 2月13日

名古屋地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 遠 藤 誠

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 あま市新居屋江上田 135番地

建物の名称 レインボー甚目寺

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新居屋江上田 135番の27

建物の名称 503

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 71.38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 あま市新居屋江上田135番

地 目 宅地

地 積 1974.00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 33万9954分の7468



令和 7 年(ケ)第 246 号

令和 7 年 10 月 1 日受理

令和 7 年 12 月 8 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 佐 藤 哲 也

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 あま市新居屋江上田 135番地

建物の名称 レインボー甚目寺

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新居屋江上田 135番の27

建物の名称 503

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 71.38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 あま市新居屋江上田135番

地 目 宅地

地 積 1974.00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 33万9954分の7468

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異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <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"> — 種類: — 構造: — 床面積: 	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居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	次のとおり 管理費 月額 8,500円 修繕積立金 月額 12,000円 駐車場使用料 月額 0円 水道代 使用量による	令和7年10月31日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計463,409円 内訳は3枚目「その他の事項」のとおり
管理費等照会先	株式会社菱サ・ビルウェア 電話 ()	
その他の事項		
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	
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		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> — 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)	<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

- | | |
|--------------|---|
| ■管理費等の滞納額の内訳 | 管理費 161,500円 (令和6年 4月分～令和7年10月分)
修繕積立金 228,000円 (令和6年 4月分～令和7年10月分)
敷地外駐車場 60,000円 (令和6年 4月分～令和7年 6月分)
水道代 13,909円 (令和6年 4月分～令和7年10月分)
※隔月・使用量により金額が異なる |
| ■駐車場 | 有 (敷地権土地上 月額4,500円)
(敷地権土地外 月額4,000円)
※抽選 |
| ■ペット飼育等 | 不可
ただし、犬、猫、鳥類程度は可 |
| ■規約共用部分 | 無 |
| ■大規模修繕計画の有無 | 平成29年実施済み (令和14年度実施予定) |

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 管理組合役員	1 債務者兼所有者は、本マンションの管理組合の役員で、管理組合のパソコンと関係資料を持ったまま1年近く連絡が取れなくて困っています。 2 敷地権土地の東側にある砂利の駐車場（139番）もこのマンションの駐車場です。
■ 管理会社担当者	1 区分所有建物（マンション）回答書には、ペットの飼育を「不可」としましたが、他に迷惑又は危害を及ぼすおそれのある動物を禁止するもので、犬、猫、鳥類程度であれば飼育は可能です。 2 管理費の滞納等は、送信した回答書に記載したとおりです。

(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建物は、管理会社担当者及び管理組合役員に対する聴取、ライフラインの停止（電気、ガスは令和7年9月17日閉栓）及び現認使用状況により、債務者兼所有者が占有していることが認められた。ただし、空き家状態であるとまでは判断できない。
- 2 物件1建物を含む一棟の建物は、昭和63年11月新築の全42戸の地上8階建の物件で、エントランスホール、集合郵便受けがあり、物件1建物は5階に位置する。
- 3 物件1建物は、経年相応の汚損やクロスが剥がれが認められる。なお、室内でペットを飼育している形跡は見られないものの、紙タバコ及び吸殻を現認したことから、室内で喫煙しているものと思われる。
- 4 その他の本件調査結果は、本報告書2枚目から3枚目のとおりである。

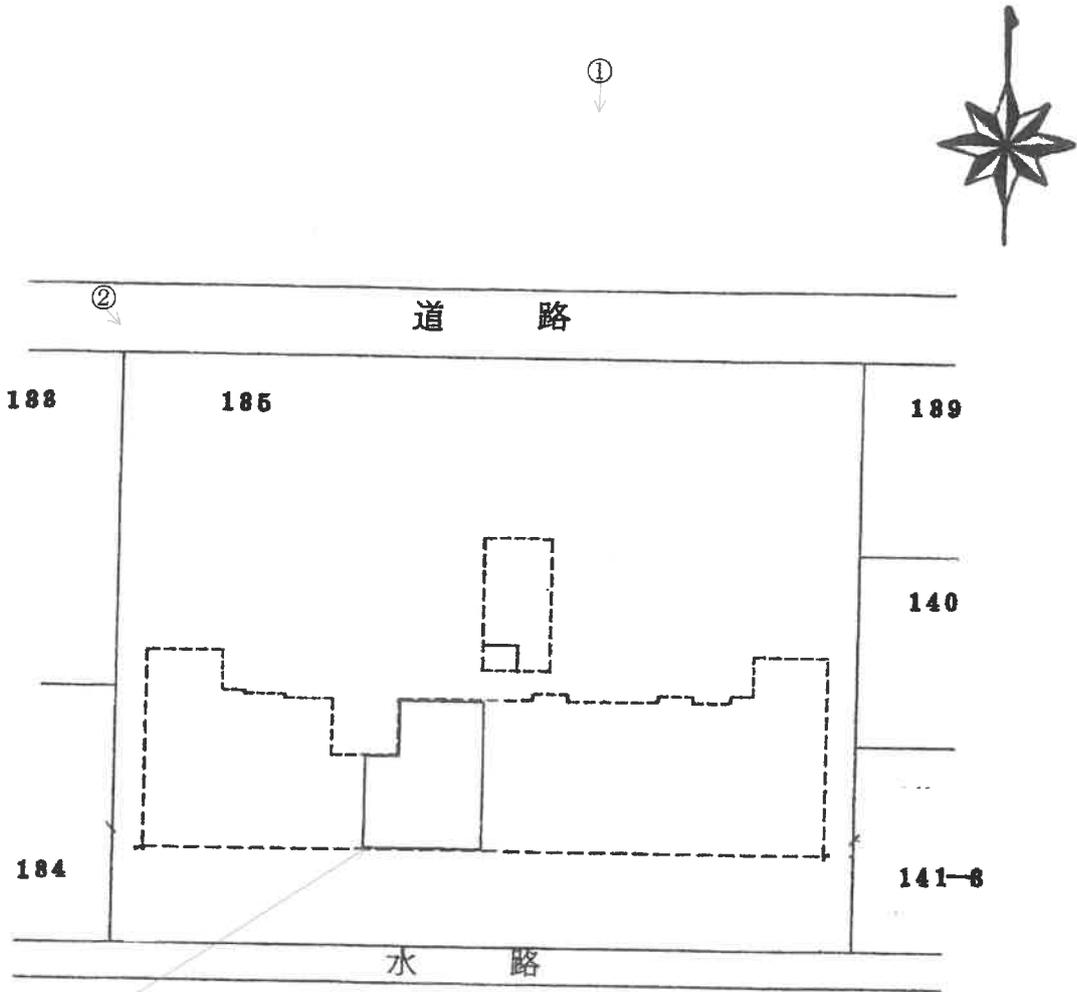
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 9月30日 (火) 9:00 - 9:10	名古屋法務局	土地建物全部事項証明書交付申請
R7年 10月3日 (金) 9:00 - 9:10	名古屋法務局	公図及び建物図面各交付申請
R7年 10月16日 (木) 11:45 - 12:00	物件所在地	現地確認、本件建物を含む1棟の建物(外観)及び敷地権土地の写真撮影
R7年 11月12日 (水)	郵便	あま市役所に対し、債務者兼所有者の住民票交付申請 債務者兼所有者に対し、期日通知書送付
R7年 11月14日 (金)	郵便	管理会社に対し、滞納状況等の照会文書送付
R7年 11月27日 (木) 14:20 - 15:20	物件所在地	立入調査(間取確認)、写真撮影、管理組合役員より聴取、評価人同行
R7年 11月28日 (金) 10:00 - 10:05	電話	管理会社より聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p> <p>目的物件は全戸不在で施錠されていると予測されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年11月27日</p> <p>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p> <p>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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）



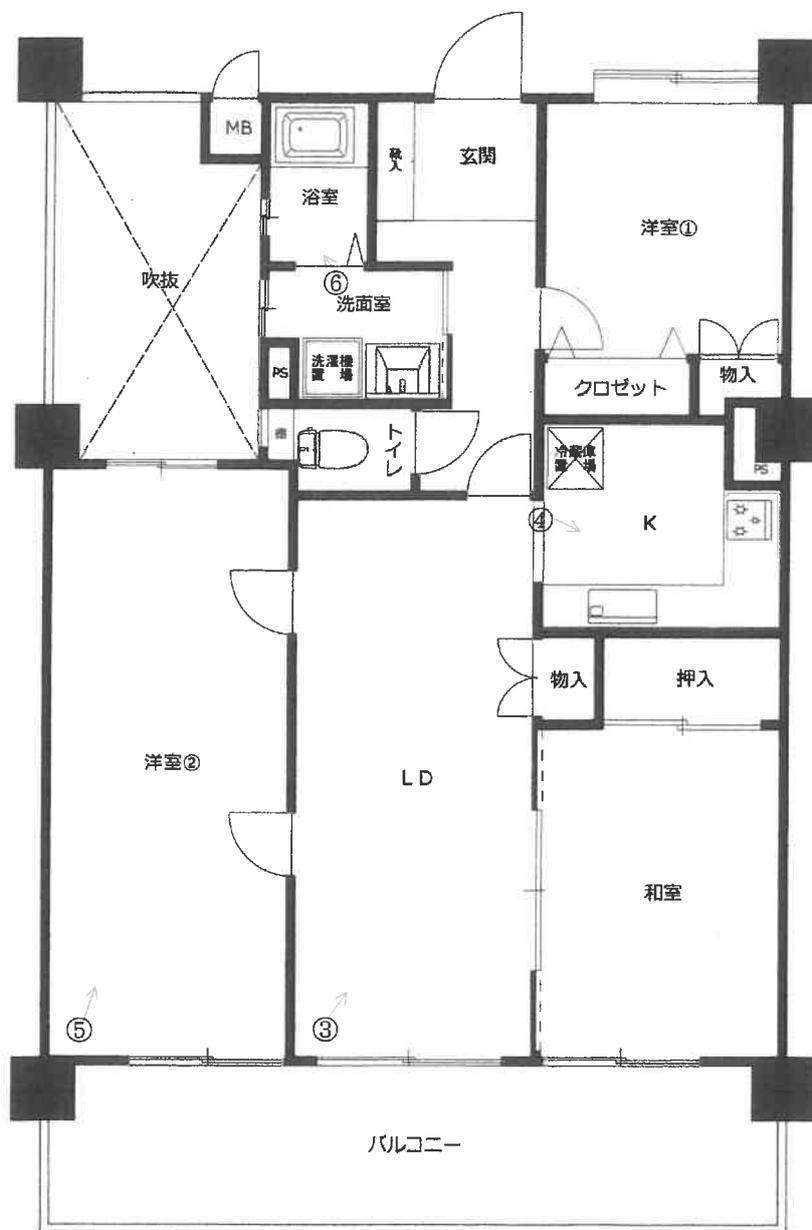
物件1建物

家屋番号 新居屋江上田135番の27

建物の名称 503

写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

建物間取図（概略）



写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号

5 階

(8 枚目)



① 物件1建物を含む一棟の建物の外観



② 物件1建物を含む一棟の建物の外観



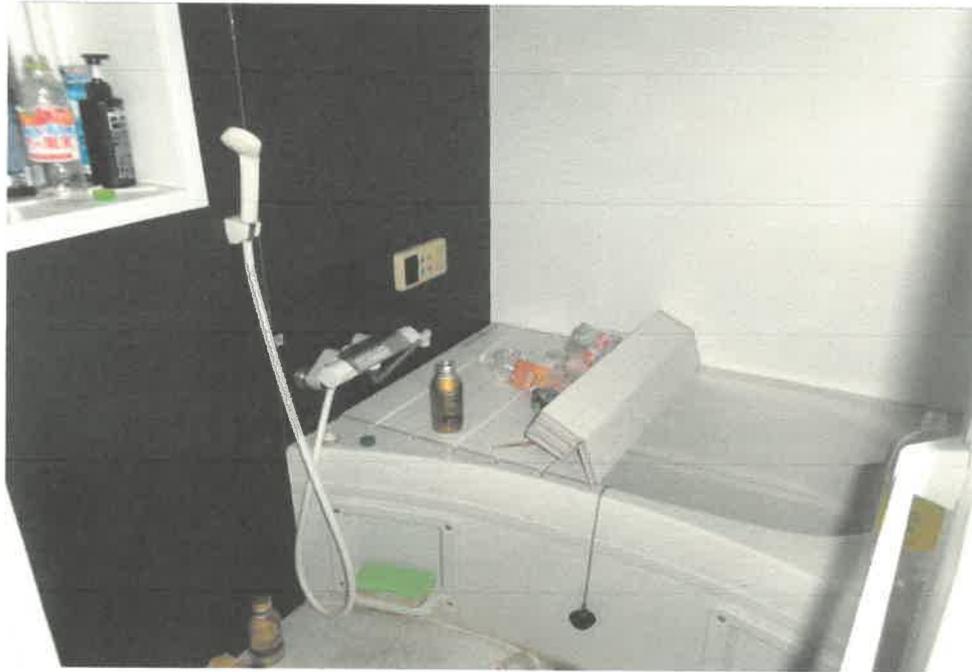
③ リビング・ダイニング



④ キッチン



⑤ 洋室②



⑥ 浴室

令和 7 年 (ケ) 第 246 号
令和 7 年 10 月 7 日 受 理
令和 7 年 11 月 27 日 現地調査
令和 7 年 11 月 27 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

松原 一隆 印

第1 評価額

番号	評価額
物件1	金 5,240,000 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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所 在 地 建 物 の 名 称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合</p>	<p>あま市新居屋江上田 135番地 レインボー甚目寺</p> <p>新居屋江上田 135番の27 503 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 5階部分 71.38 平方メートル</p> <p>1 あま市新居屋江上田135番 宅地 1974.00 平方メートル</p> <p>1 所有権 33万9954分の7468</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	名鉄津島線「七宝」駅 南東方 約 550m (道路距離) (附属資料1「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅を中心に、共同住宅も見られる住宅地域	
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% 無指定 宅地造成等工事等規制区域 建築基準法第22条区域
画地条件	地積形状 間口・奥行	1,974.00㎡ ほぼ長方形、中間画地 間口(北側)約 49.5m、奥行約 39.9m
接面道路の状況	北側 現況幅員約 4.6m 舗装市道に概ね等高にて接面 (建築基準法第42条1項1号)	
土地の利用状況等	当該物件のマンション1棟の敷地等に利用されている。 また、東側隣接地がマンション居住者の駐車場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 ガス配管 下水道	あり あり なし(集中浄化槽を利用)
土壌汚染の可能性の調査	過去の住宅地図(昭和45年、昭和55年)等の資料から、本件土地は元々、農地又は未利用地であり土壌汚染の蓋然性は低い、汚染の有無は不明であり、調査機関による土壌汚染調査を行わないと確定できない。	
特記事項	・あま市備え付けのハザードマップ等によると、本件土地周辺は洪水、内水、高潮浸水想定区域内に該当する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	レインボー碁目寺	
建物の用途	居宅 (総戸数 42 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)	昭和 63 年 11 月 18 日 新築
	経過年数	約 37 年
	経済的残存耐用年数	約 3 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建	
仕様	屋根 外壁 その他	アスファルト露出防水 合板型枠コンクリート打放し吹付タイル 屋外平面駐車場、自転車置場 オートロック、メールコーナー プレイロット
設備等	エレベーター 駐車場 集会所 その他	有 有 駐車場使用料 月額 4,000~4,500 円/台 すぐには使用できない(抽選) 無 東側隣接地を駐車場として利用
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 : レインボー碁目寺管理組合 法人格 : 無 全委託管理 株式会社 菱サ・ビルウェア 管理員 : 無 管理人室 : 有 その他 : 特になし
管理の状況	普通	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・修繕積立金(34,896,118円): 令和7年10月31日現在 ・大規模修繕計画の有無 : 有 令和14年頃実施予定 ・負担決議された工事負担金 : 無 ・耐震性能診断の受検の有無 : 無 ・ペット飼育等 : 可 犬、猫、鳥類程度 他に迷惑危害を加えない動物 ・規約共用部分の有無 : 無 ・その他 : 特になし 	

(2) 専有部分の概要

構造	鉄筋コンクリート造1階建																									
位置	5階(503号室) 中間住戸 主要開口部の方位 南向き																									
床面積	71.38 m ² (登記面積)																									
間取り	3LDK バルコニー 有 (南側 計 14.80m ²) パンフレット記載面積																									
仕様	天井 床 内設 その他	ビニールクロス等 フローリング、畳、クッションフロア等 ビニールクロス等 電気、水道、都市ガス、集中浄化槽 北西側に吹抜あり																								
保守管理の状態	普通																									
管理費等	管理費 修繕積立金 滞納額 その他	<p>8,500円(月額) 12,000円(月額) あり(令和7年10月31日現在 463,409円)</p> <table border="0"> <tr> <td>管理費</td> <td>161,500円</td> <td>R6.4~R7.10</td> </tr> <tr> <td>修繕積立金</td> <td>228,000円</td> <td>R6.4~R7.10</td> </tr> <tr> <td colspan="3"><hr/></td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>389,500円</td> <td></td> </tr> <tr> <td>駐車場使用料</td> <td>60,000円</td> <td>R6.4~R7.6</td> </tr> <tr> <td>水道代</td> <td>13,909円</td> <td>R6.4~R7.10</td> </tr> <tr> <td colspan="3"><hr/></td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>73,909円</td> <td></td> </tr> </table> <p>()</p>	管理費	161,500円	R6.4~R7.10	修繕積立金	228,000円	R6.4~R7.10	<hr/>			小計	389,500円		駐車場使用料	60,000円	R6.4~R7.6	水道代	13,909円	R6.4~R7.10	<hr/>			小計	73,909円	
管理費	161,500円	R6.4~R7.10																								
修繕積立金	228,000円	R6.4~R7.10																								
<hr/>																										
小計	389,500円																									
駐車場使用料	60,000円	R6.4~R7.6																								
水道代	13,909円	R6.4~R7.10																								
<hr/>																										
小計	73,909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	<ul style="list-style-type: none"> ・室内の状況は比較的良好であるが、経年及び使用による汚損、クロスの剥れ等のほか、ペットボトル、空缶等のゴミが大量にある。 ・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。 ・クロスの汚れは目立たないが、室内で喫煙をしていたと思われる。 ・リビング・ダイニングと廊下に段差がある。 また、リビング・ダイニングとキッチンにも段差がある。 																									

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
300,000	71.38	0.11	2,360,000

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5% + (1 - 残価率5%) × {経済的残存耐用年数3年 / (経済的残存耐用年数3年 + 経過年数37年)}] × (1 - 観察減価等10%) = 0.11

(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
67,600	0.95	1,974.00	0.95	$\frac{7,468}{339,954}$	2,650,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 あま-10

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 74,500\text{円/㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/105 & \times & 100/105 & = & 67,600\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇ 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：方位（南向き +5.0）を考慮した。

◇ 地 域 格 差：環境条件格差等を考慮した。

環 境 条 件：居住環境（+5.0）

イ 個 別 格 差：規模（0.95）を考慮した。

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
2,360,000	2,650,000	1.01	5,060,000

$$\text{ウ 個別格差} : \text{階層補正} \times \text{位置補正} \times \text{その他補正} = 1.01 \times 1.00 \times 1.00 = 1.01$$

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（あま市内）

※取引価格は取引総額を内法面積で除した価格である。

A	令和7年5月	104,000円/㎡	(1989年2月建築、専有面積 75.62㎡)
B	令和7年9月	130,000円/㎡	(1989年4月建築、専有面積 70.91㎡)

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	104,000	100	100.0	100	100	100	116,000
		100	100	100	100	90	
B	130,000	100	100.0	100	100	100	126,000
		100	100	103	100	100	

- ◇ 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、リフォームの有無等を考慮した。
- ◇ 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、エレベーターの有無、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
121,000	1.01	71.38	8,720,000

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も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	
13千円 (0.3%)	443千円	8.5%	5,055千円	0.7938	4,013千円 (99.7%)	4,030,000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： 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： 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	816	816	800	800
共益費収入	0	0	0	0
駐車場収入	0	0	0	0
その他収入	0	0	0	0
可能総収益	816	816	800	800
空室損失	82	82	80	80
貸倒損失	24	24	24	24
有効総収益	710	710	696	696
イ 総費用				
維持管理費	102	102	102	102
修繕費	24	24	24	24
公租公課	56	56	56	56
損害保険料	21	21	21	21
その他費用	0	0	0	0
運営支出合計	203	203	203	203
資本的支出	1,296	50	50	50
総費用合計	1,499	253	253	253
ウ 経費率（%）（運営支出/有効総収益）	28.6	28.6	29.2	29.2
エ 有効純収益	ア-イ	-789	457	443
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	-731	392	352

※ 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、建物の建築年、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、物件の市場の実勢を反映した②を中心に、費用性を反映した①を比較考量し、収益性を反映した③を参考にして、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	5,060,000	0	5,060,000
②比準価格	8,720,000	0	8,720,000
③収益価格	—		4,030,000
④調整後の価格	7,200,000		

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 オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エーオ
7,200,000	1.00	0.8	0.91	—	5,240,000

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。

オ その他の控除（敷金等）： 必要なし。

第6 参考価格資料

地価公示価格（ あま-10 ）

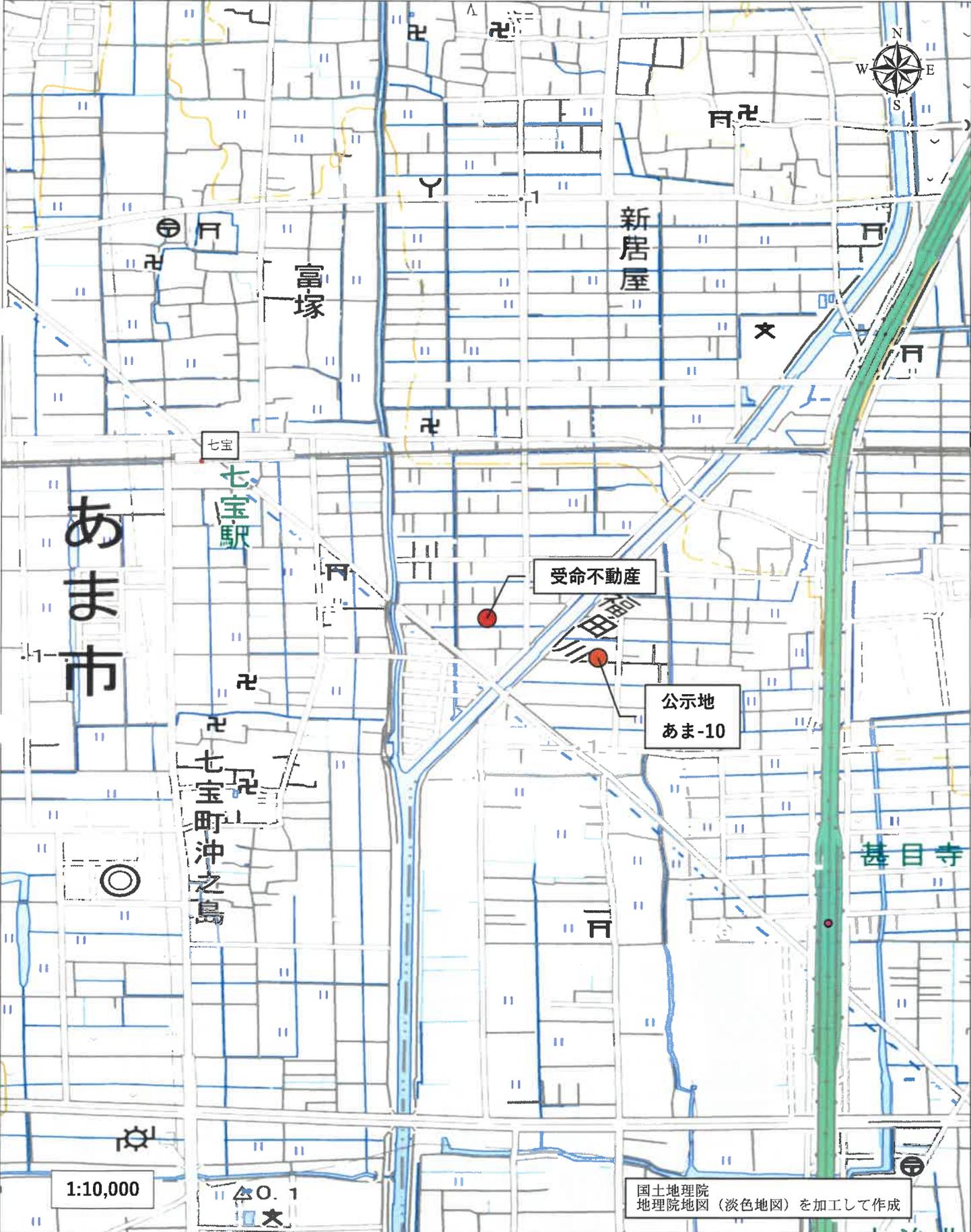
所 在 : 愛知県あま市新居屋上権現100番
価 格 : 74,500円/㎡
位 置 : 名鉄津島線「七宝」駅 南東方 約850m (道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 125㎡
供給処理施設 : 水道、ガス
接 面 街 路 : 南側 4.6m 市道に接面
用 途 指 定 等 : 第一種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 低層住宅のほか事業所等が見られる住宅地域

第7 附属資料

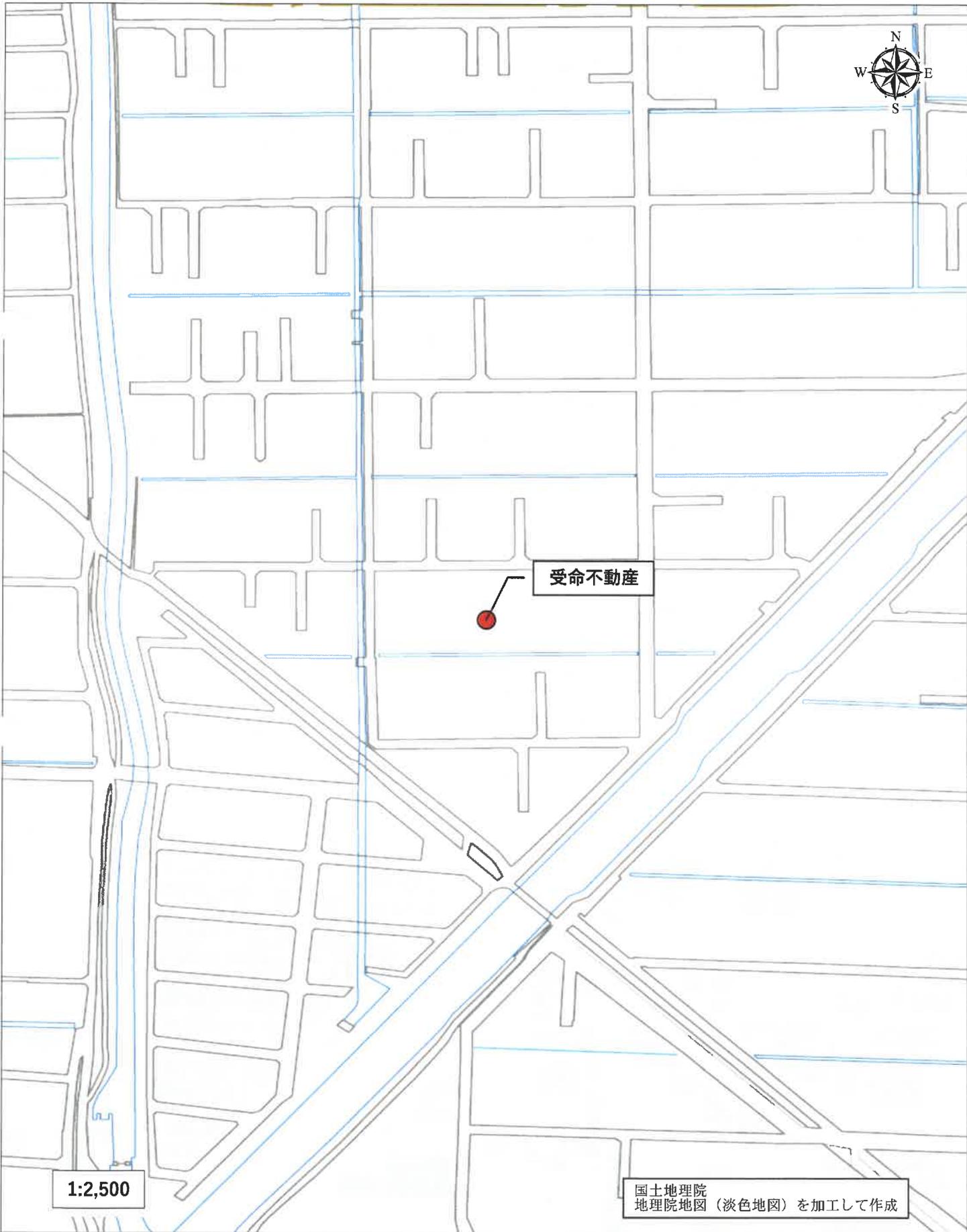
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図(概略)
- 6 写真

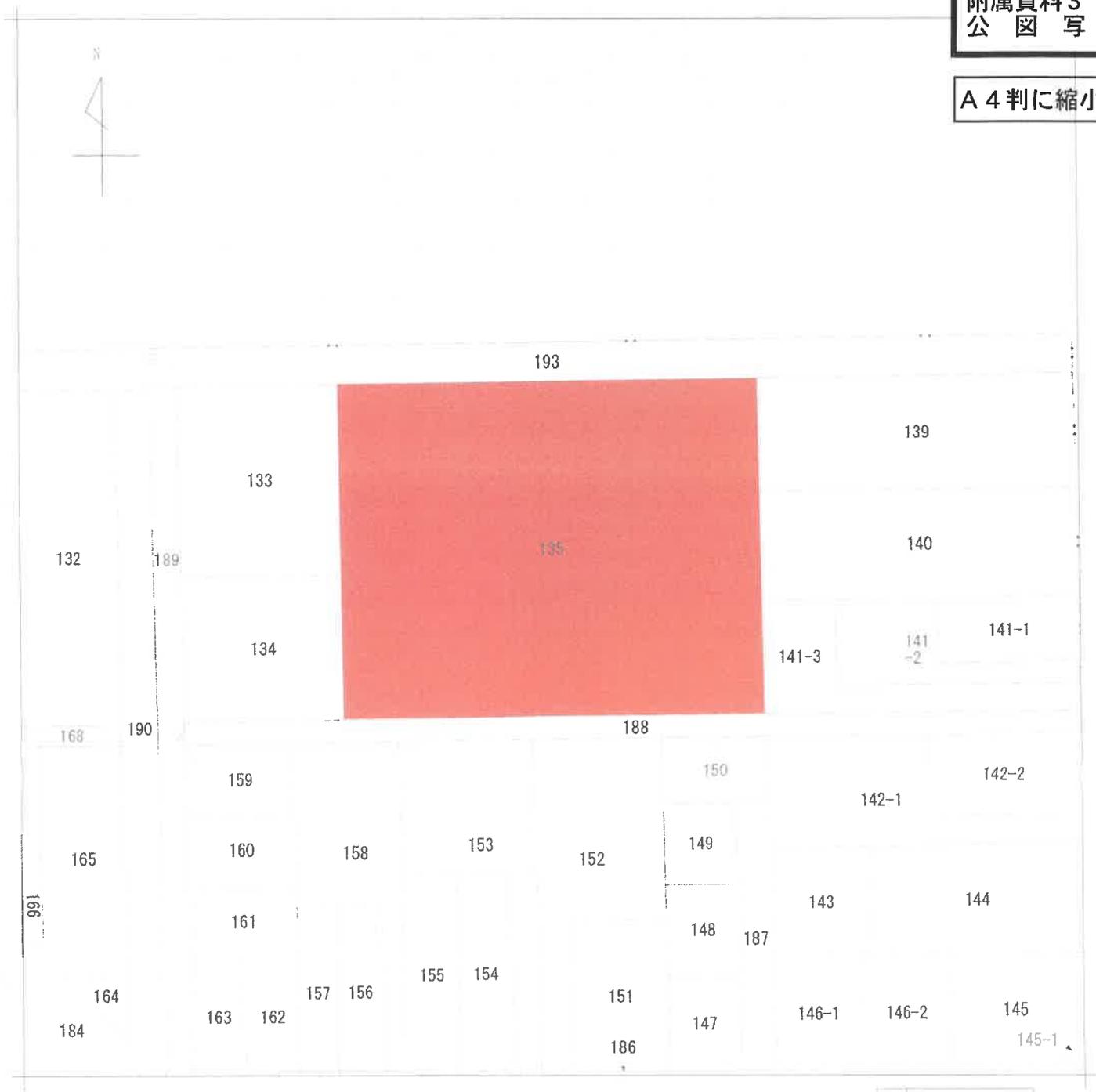
以 上

位置図



付近案内図





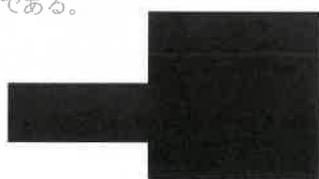
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面です。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出
新居屋江上田

請求部	所在	あま市新居屋江上田			地番	135番			
出縮 方尺	1/500	精度 区分	甲三	座標系 番号 又は 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成 年月日	昭和61年11月26日			備付 年月日 (原図)				補記 事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年5月29日
名古屋法務局津島支局
登記官



登記年月日：昭和63年11月25日

6207191

各階平面図

図面

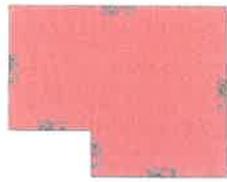
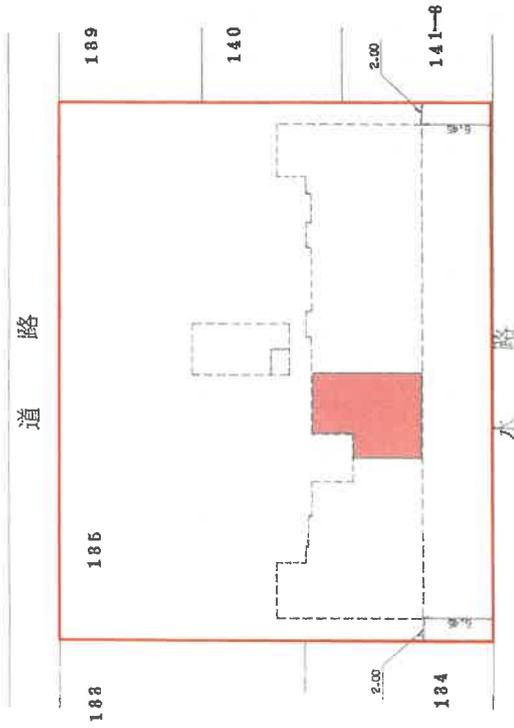
35番地

家屋番号 135-27

建物の所在 海部郡喜目寺町

平成22年3月22日行政区画を あまし市と変更

建物の存する階 5階



$6.225 \times 2.225 = 13.850625$
 $10.050 \times 5.725 = 57.536250$
 合計 71.386875
 床面積 71.38 ㎡

附属資料 4
建物図面・各階平面図写



A4判に縮小

縮尺

申請人

縮尺

250

製作者

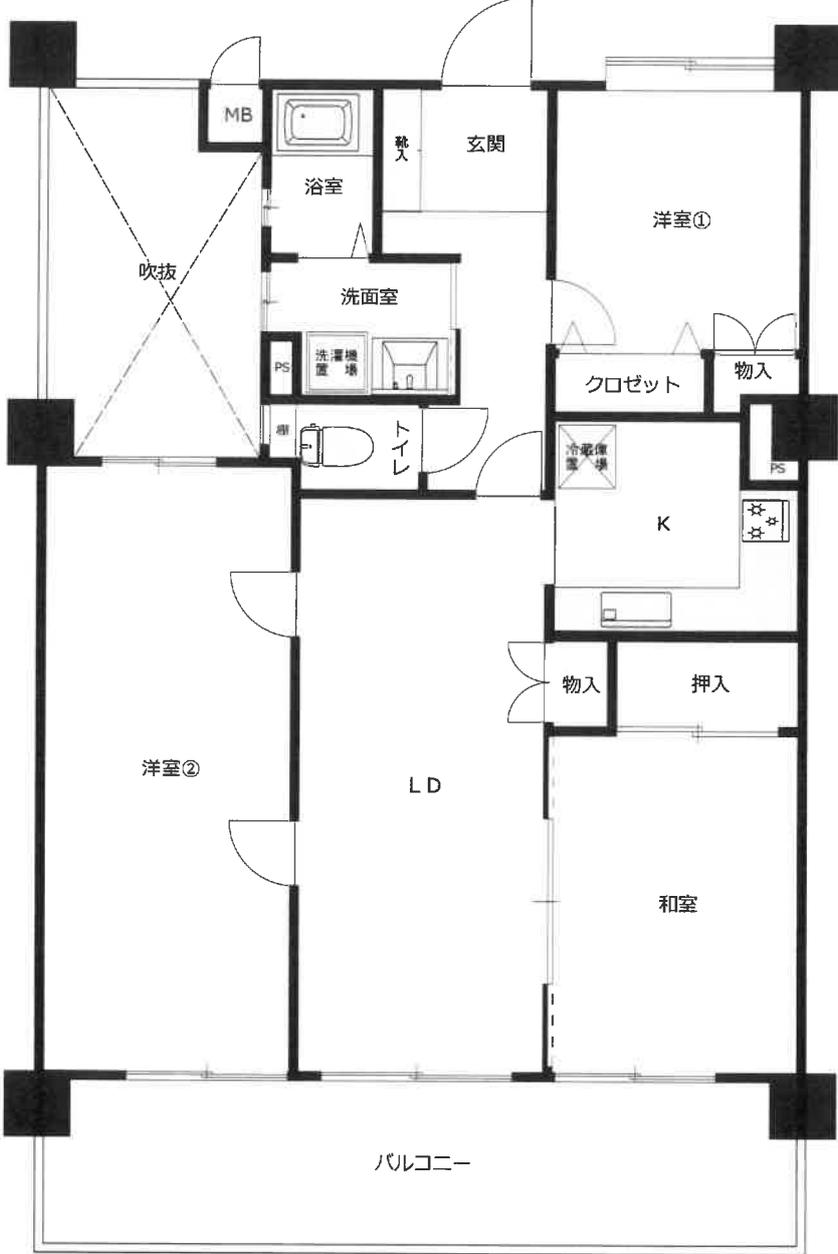
(盗員専用)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

この図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年5月29日 名古屋法律事務所

登記官

建物間取図（概略）



写真



写真①



写真②