

期間入札の公告

令和 8年 6月30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 7月15日から 令和 8年 7月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月29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 8月19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 8月 5日 午前 9時00分から 令和 8年 8月 5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 6月30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 清須市西枇杷島町上新 37番地

建物の名称 グランドメゾン小田井

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西枇杷島町上新 37番の186

建物の名称 P-10

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 80.15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 清須市西枇杷島町上新37番

地 目 宅地

地 積 8645.12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 156万3775分の8376



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 清須市西枇杷島町上新 37番地

建物の名称 グランドメゾン小田井

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西枇杷島町上新 37番の186

建物の名称 P-10

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 80.15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 清須市西枇杷島町上新37番

地 目 宅地

地 積 8645.12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 156万3775分の8376



令和 7 年(ケ)第 295 号

令和 7 年 11月 7 日受理

令和 7 年 12月 3 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 池 上 浩 美

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 清須市西枇杷島町上新 37番地

建物の名称 グランドメゾン小田井

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西枇杷島町上新 37番の186

建物の名称 P-10

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 80.15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 清須市西枇杷島町上新37番

地 目 宅地

地 積 8645.12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 156万3775分の8376

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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積:
{	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	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり(月額) 管理費 6,400円 修繕積立金 8,100円 駐車場使用料 7,000円 駐車場使用料 8,500円 トランクルーム使用料 2,700円 水道使用料 6,716円 町内会費 400円	令和7年11月14日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある						
管理費等照会先	積村ビル管理株式会社(分譲管理事業部)							
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"/> 土地建物配置図(概略)(以下「配置図」という。)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								
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 保管開始日 平成 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"/> 配置図のとおり							

(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

- 令和7年11月18日受付の「区分所有建物(マンション)回答書」の要旨
- | | | |
|----|--------------|---|
| 1 | 管理組合の有無及び名称 | あり(グランドメゾン小田井管理組合) |
| 2 | 管理方式 | 全委託管理 |
| 3 | 管理員の有無 | あり(日勤) |
| 4 | 管理室の有無 | あり |
| 5 | 管理費等の滞納額 | なし(令和7年11月14日現在) |
| 6 | 大規模修繕計画の有無 | なし |
| 7 | 耐震性能診断の受検の有無 | なし |
| 8 | 駐車場の有無 | あり(すぐには使用できない。抽選)
(有料:月額7,000円~8,500円) |
| 9 | ペット飼育等 | 不可(小鳥, 観賞用魚は除く) |
| 10 | 規約共用部分の有無 | あり(管理事務所, 集会室, トランクルーム) |
| 11 | その他 | 特になし |

(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)	<ol style="list-style-type: none"> 1 物件1建物は、私と妻と次男の3人が住んでいます。同建物内で犬や猫は飼っておらず、第三者に貸している部分也没有ありません。 2 物件1建物では、市の上水を使用しており、ガスは都市ガスです。トイレは浄化槽ですが、下水管に切り替える予定であると聞いていますが、まだ切り替わってはいません。 3 物件1建物に雨漏りする箇所はなく、その他に不具合な箇所也没有ありません。 4 管理費等の滞納はありません。 5 駐車場は2台分借りています。

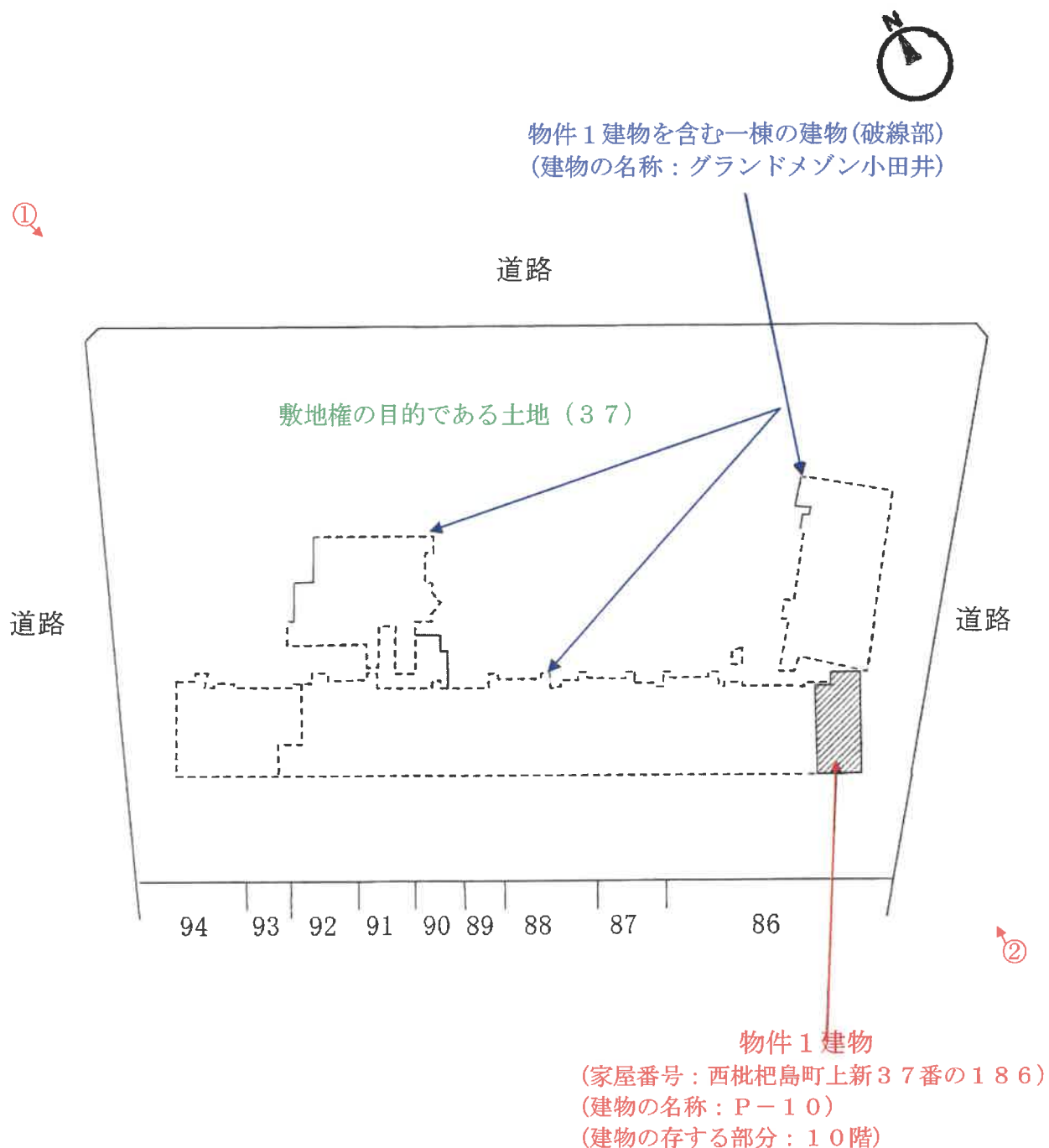
執行官の意見
<ol style="list-style-type: none"> 1 物件1建物の状況は、別紙配置図、建物間取図(概略)及び添付写真のとおりであり、物件1建物を含む一棟の建物(12階建、総戸数212戸、以下「一棟の建物」という。)は敷地権の目的である土地の上に建てられており、物件1建物は一棟の建物の10階P-10号室である。なお、同土地のその余の敷地部分は主に駐車場で、駐輪場、貯水槽及びごみ置場等が設置されている。 2 物件1建物の占有状況については、関係人の陳述及び現認した状況から、2枚目に記載のとおり認定した。なお、同建物に第三者が占有する徴表は認められなかった。 3 物件1建物の状況については、同建物は築33年目の建物であるから、壁紙クロスの縮みや汚れ、天井クロスの汚れ、畳の擦り切れ等の経年による劣化が認められる。 4 物件1建物の和室には仏壇が供えられている。 5 管理会社からの回答要旨は3枚目に記載のとおりである。 6 共用部分として物置(家屋番号：西枇杷島町上新37番の213)及び車庫(家屋番号：西枇杷島町上新37番の225)の登記がある。 7 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

(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11月10日(月) 10:00-10:10	名古屋法務局 当庁	土地, 建物登記事項証明書, 公図, 建物図面 及び地積測量図申請 区分所有建物に関する照会書送付(11/18 回答 書着), 所有者に通知書送付
7年11月12日(水) 10:25-10:40	目的物件所在地	目的物件確認, 外観写真撮影
7年12月2日(火) 9:45-10:30	目的物件所在地	目的物件確認, 室内外立入調査, 写真撮影, Aから事情聴取(評価人同行)
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月2日 物件1建物は不在が予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行した。 適正調査確保のため立会人を立ち会わせた。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は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 同物件内に立ち入った。</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</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

土地建物配置図(概略)



建物間取図（概略）

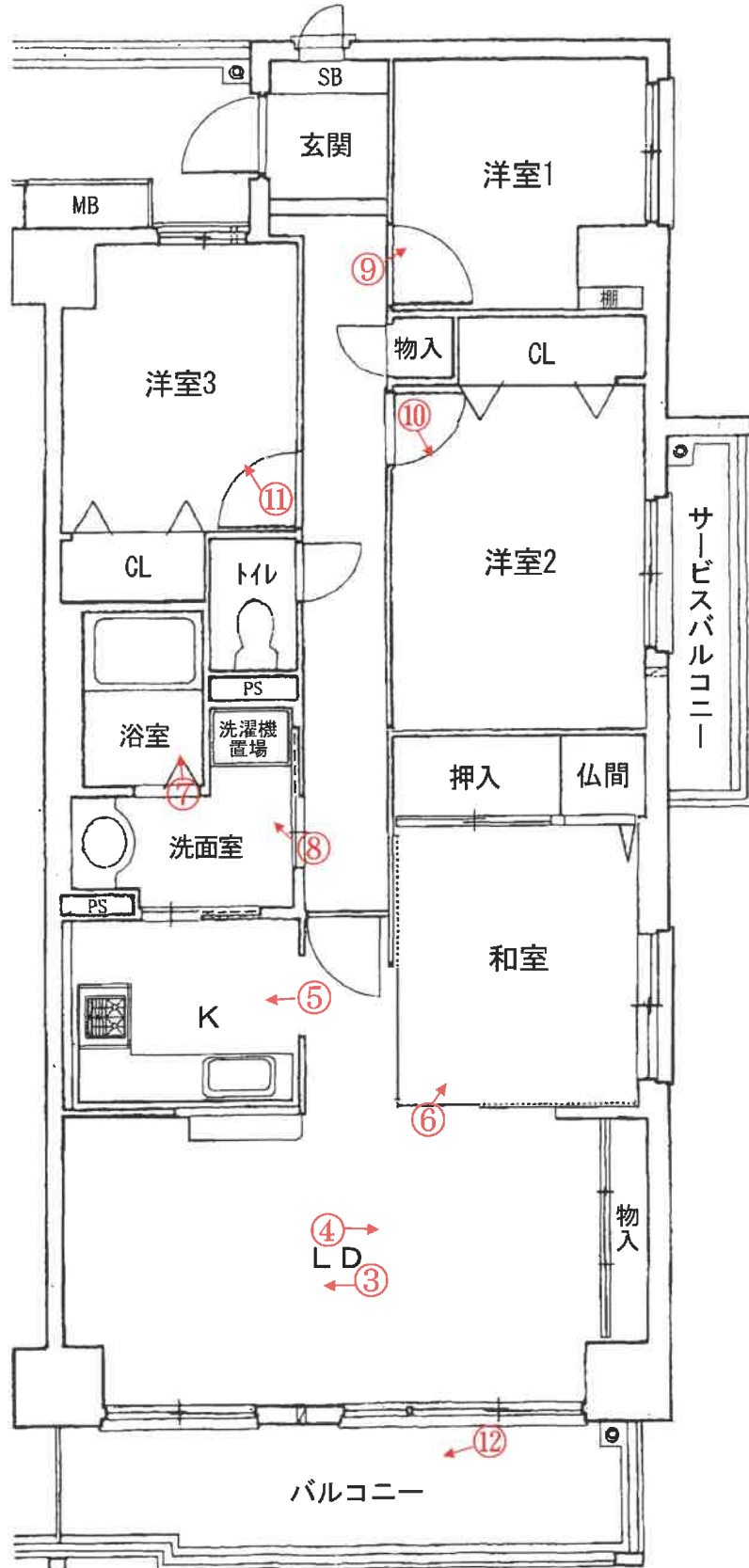


写真1

物件1 建物を含む一棟の建物



敷地権の目的である土地

写真2

物件1 建物を含む一棟の建物

物件1 建物



ごみ置場

敷地権の目的である土地

写真3

物件1 建物室内(LD)



写真4

物件1 建物室内(LD)



写真5

物件1 建物室内(K)



写真6

物件1 建物室内(和室)



写真7

物件1 建物室内(浴室)



写真8

物件1 建物室内(洗面室)



写真9

物件1 建物室内(洋室1)



写真10

物件1 建物室内(洋室2)



写真 1 1

物件 1 建物室内(洋室 3)



写真 1 2

物件 1 建物(バルコニー)



令和7年(ケ)第295号
令和7年11月12日受理
令和7年12月2日現地調査
令和7年12月19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

小林 純

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1	金 8,310,000 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>所 在 建物の名称</p> <p>家屋番号 建物の名称 種 類 構 造 床 面 積</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地 目 地 積</p> <p>土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p>	<p>(一棟の建物の表示) 清須市西枇杷島町上新 37番地 グランドメゾン小田井</p> <p>(専有部分の建物の表示) 西枇杷島町上新 37番の186 P-10 居宅 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 10階部分 80.15平方メートル</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示) 1 清須市西枇杷島町上新37番 宅地 8645.12平方メートル</p> <p>(敷地権の表示) 1 所有権 156万3775分の8376</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	名鉄犬山線「下小田井」駅 東方 道路距離約100m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、共同住宅、事業所等が混在する駅に近い地域	
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% — 特定都市河川流域(新川) 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 形状 間口・奥行	8,645.12㎡ ほぼ台形 間口(南東側)約77m、奥行 約113m
接面道路の状況	南東側で幅員約6.2mの舗装市道に、北西側で幅員約5.5mの舗装市道に、北東側で幅員約5.5mの舗装市道に、それぞれほぼ等高に接面している(いずれも建築基準法42条1項1号)。	
土地の利用状況等	本件マンション一棟の敷地及び駐車場等として利用されている。隣接不動産の状態は、概ね東側、西側及び北側は市道、南側は共同住宅、店舗併用住宅、駐車場等である。	
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 引込可(特記事項のとおり)	
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40年まで遡って調査した結果、昭和40年、51年及び平成元年頃は食品工場であった模様である。その後、平成5年頃に本件マンションの新築に至っているものと推定される。 土壌汚染対策法に規定する要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。 汚染の原因となる物質を含むかは不明である。	
特記事項	周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 清須市洪水ハザードマップによると、庄内川、新川、木曾川の浸水想定区域に該当しており、詳細については確認を要する。 下水道は供用開始されているが、本件土地についてはマスが未設置のため浄化槽を使用している模様である。下水道の使用等の詳細については確認を要する(問合せ先:清須市役所上下水道課)。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グランドメゾン小田井	
建物の用途	居宅 (総戸数212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5年4月23日新築 経過年数 約 33 年 経済的残存耐用年数 約 12 年	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造 1 2 階建	
仕様	屋根 外壁 その他	ルーフィング葺 吹付タイル等 -
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	有 (2基) 有 (月額7,000~8,500円) すぐには使用できない (抽選) 有 オートロック、トランクルーム、駐輪場等
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:グランドメゾン小田井管理組合 法人格 無 全委託管理 積村ビル管理株式会社 管理員 有 (日勤) 管理室 有
管理の状況	普通	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・積立金総額 (令和7年11月4日現在) 245,895,705円 ・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 ・大規模修繕計画の有無…無 ・ペットの飼育…不可 (小鳥、観賞用魚類は除く) ・規約共用部分の有無…有 (管理事務所、集会室、トランクルーム等) 	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	10階 (P-10号室) 角住戸 主要開口部の方位：南西向	
床 面 積	80.15㎡ (登記面積)	
間 取 り	4LDK 南西側、南東側バルコニー	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス等 フローリング、カーペット、畳等 クロス等 水道・都市ガス・浄化槽等 －
保守管理の状態	やや劣る	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 駐 車 場 使 用 料 駐 車 場 使 用 料 ト ラ ン ク ル ー ム 使 用 料 水 道 使 用 料 町 内 会 費 滞 納 額	6,400円(月額) 8,100円(月額) 7,000円(月額) 8,500円(月額) 2,700円(月額) 6,716円(月額) 400円(月額) なし (令和7年11月14日現在)
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	<p>本件建物は建築後約33年が経過しており、建物全体に概ね経年相当の汚損等のほか、次のような汚損等が認められた。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・洋室1の窓枠の下のシートが結露により歪んでいた。 ・壁や天井のクロスに汚損や剥がれかかっている個所が散見された。 ・和室の畳に擦り切れ等の損傷が認められた。 <p>関係人によると、過去に室内で喫煙していたとのことである。 また、10年程前にリビング、洋室1及び廊下の床、リビングの天井のクロスの貼り替えを行っているとのことである。</p> <p>洋室2のクローゼットの扉が外されていた。</p> <p>本件建物は、廊下と洗面室の間に段差が存する。</p> <p>設備等の不具合等についての詳細は不明である。</p>	

特記事項	<p>築年数から推測すると、アスベスト含有建材等の使用に留意が必要である。</p> <p>エントランス（西）側のエレベーターは全階に停止しない「スキップフロア型」であり、本物件が所在する10階には停止しないが、東側エレベーターは直通で利用できる。</p> <p>本物件所有者には、共用部分についても固定資産税及び都市計画税が賦課されている。</p>
------	--

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
298,000	80.15	0.24	5,730,000

特に注記がない場合、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12年 / (経済的残存耐用年数12年 + 経過年数33年)}] × (1 - 観察減価等20%) = 0.24

(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
113,000	0.85	8,645.12	0.90	$\frac{8,376}{1,563,775}$	4,000,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 清須5-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $110,000\text{円}/\text{㎡} \times 102.7/100 \times 100/100 \times 100/100 = 113,000\text{円}/\text{㎡}$
 （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：街路、交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：三方路 1.06 × 規模 0.80 = 0.85

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。

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
5,730,000	4,000,000	1.07	10,410,000

ウ 個別格差：階層補正 1.07 × 位置補正 1.05
 × その他補正（保守管理の状態）0.95 = 1.07

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(清須市内))

A 令和6年10月 117,000円/㎡ (平成1年12月建築, 専有面積60.51㎡)

B 令和7年7月 132,000円/㎡ (平成1年12月建築, 専有面積55.78㎡)

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	117,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{96}$	$\frac{100}{95}$	128,000
B	132,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{91}$	$\frac{100}{113}$	131,000

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
129,000	1.07	80.15	11,060,000

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 =イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率 オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ カ	
862千円 (12.5%)	669千円	8.5%	7,634千円	0.7938	6,060千円 (87.5%)	6,920,000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	1,116	1,116	1,094	1,094
共益費収入	77	77	77	77
駐車場収入	0	0	0	0
その他収入	0	0	0	0
可能総収益	1,193	1,193	1,171	1,171
空室損失	119	119	117	117
貸倒損失	36	36	35	35
有効総収益	1,038	1,038	1,019	1,019
イ 総費用				
維持管理費	77	77	77	77
修繕費	33	33	33	33
公租公課	93	93	93	93
損害保険料	19	19	19	19
その他費用	31	31	31	31
運営支出合計	253	253	253	253
資本的支出	1,065	97	97	97
総費用合計	1,318	350	350	350
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)	24.4	24.4	24.8	24.8
エ 有効純収益	-280	688	669	669
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	-259	590	531	

※ 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、市場性を反映した②と物件の費用性を反映した①を中心に、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	10,410,000	0	10,410,000
②比準価格	11,060,000	0	11,060,000
③収益価格	—		6,920,000
④調整後の価格	10,390,000		

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
10,390,000	1.00	0.80	—	—	8,310,000

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：必要なし。

第6 参考価格資料

地価公示価格（清須5-1）

所 在 : 清須市西枇杷島町南大和19番1
価 格 : 110,000円/m²
位 置 : 名鉄犬山線「下小田井」駅の西方道路距離約100m
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 130m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 北西側幅員5.5m市道に接面
用途指定等 : 近隣商業地域（建ぺい率80%、容積率200%）、準防火地域
地域の概要 : 店舗併用住宅の中に住宅が混在する近隣商業地域

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

以 上

位置図

S=1/15000

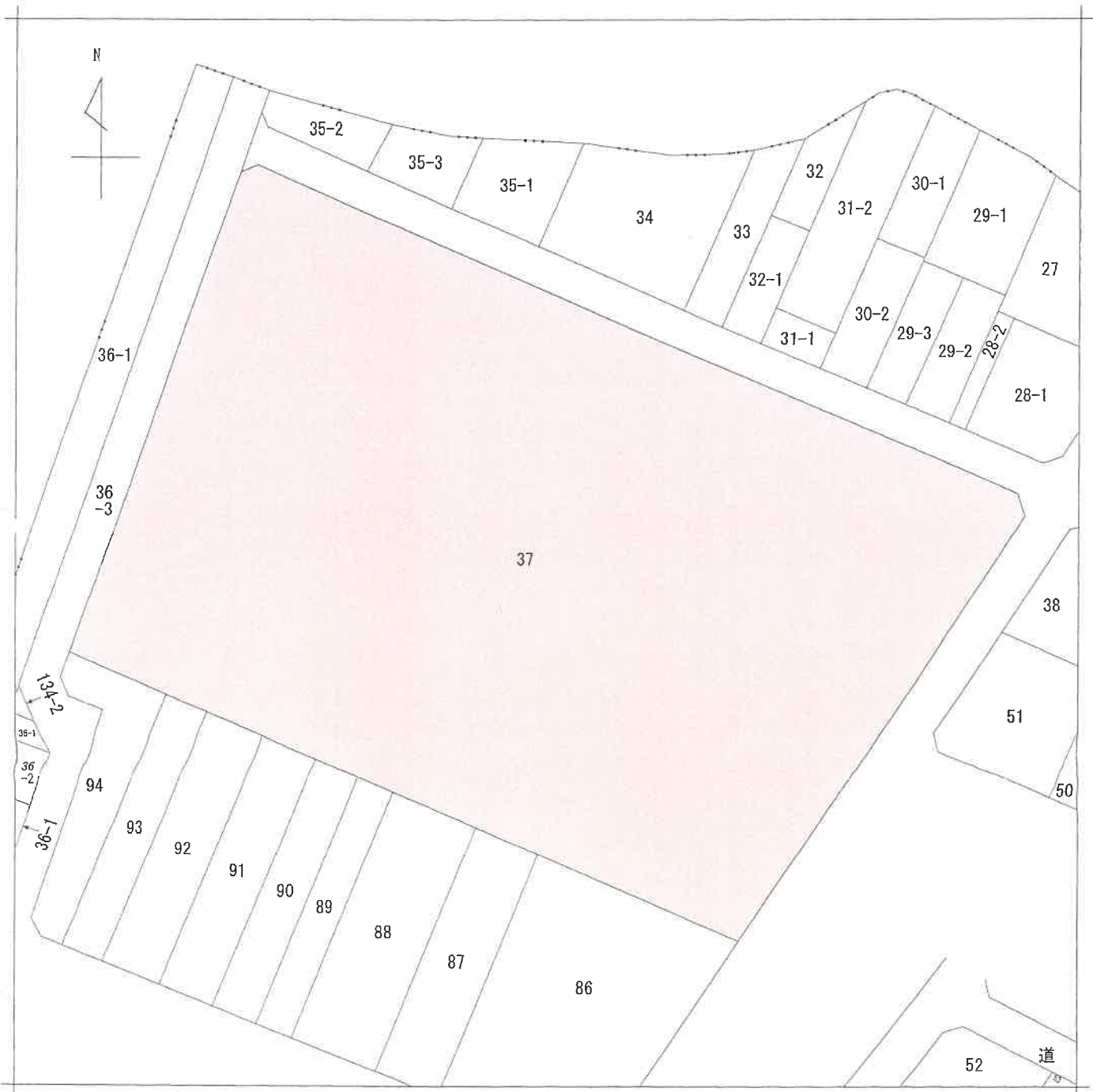


付近案内図

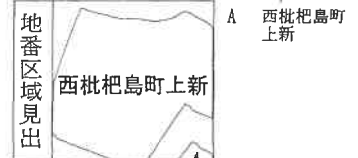
S=1/2000



A 4判に縮小



(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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	清須市西枇杷島町上新		地番	37番	
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	
種類	土地区画整理所在図					
作成年月日				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。

(名古屋法務局管轄)

令和7年9月18日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：22-1

(1/1)



登記年月日：平成5年5月20日

2513668
各階平面図

清須市西枇杷島町上新

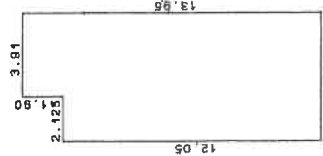
家屋番号
上新町37番の186

建築物
図面

P-10

建物の所在
西春日井郡西枇杷島町上新町37番地

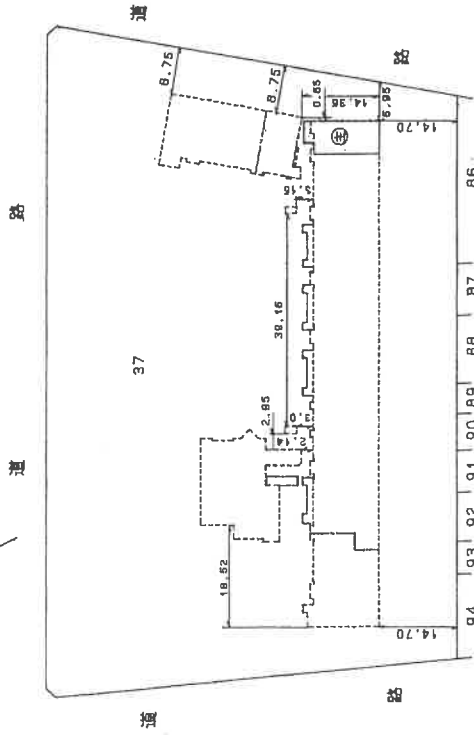
専有部分の表示



求積

3.81 x 1.90 = 7.4290
 6.035 x 12.05 = 72.72175
 計 80.15075

床面積 80.15m²



建築物の存する部分 10階



(会員専用)

作製者

平成5年5月20日作製

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/1000

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。

(名古屋法務局管轄)

令和7年9月18日

東京法務局中野出張所

登記官

A4判に縮小

本件建物を含む1棟の建物

①



専有部分の建物

②

