

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 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 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 清須市阿原神門 242番地

建物の名称 宝・新川ハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 阿原神門 242番の603

建物の名称 603

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 60.16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 清須市阿原神門242番

地 目 宅地

地 積 2161.84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 41万3425分の6338



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 2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 清須市阿原神門 242番地

建物の名称 宝・新川ハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 阿原神門 242番の603

建物の名称 603

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 60.16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 清須市阿原神門242番

地 目 宅地

地 積 2161.84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 41万3425分の6338



令和 7 年(ケ)第 304 号

令和 7 年 11月 17日受理

令和 7 年 12月 10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 清須市阿原神門 242番地

建物の名称 宝・新川ハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 阿原神門 242番の603

建物の名称 603

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 60.16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 清須市阿原神門242番

地 目 宅地

地 積 2161.84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 41万3425分の6338

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A <input type="checkbox"/> 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 <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 5,553円 修繕積立金 11,932円 組合費 200円 ケーブルTV 550円 徴収水道料 偶数月に請求	令和7年11月20日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある (内訳は3枚目に記載のとおり)
管理費等照会先	宝コミュニティサービス株式会社	
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"/> ある <ul style="list-style-type: none"> — 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 — 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28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 (宝新川ハイツ管理組合) |
| 2 | 管理方式 | 全委託管理 |
| 3 | 管理員の有無 | なし |
| 4 | 管理室の有無 | なし |
| 5 | 管理費等の滞納額 | あり (令和7年11月20日現在) |
| | 滞納総額 | 13万8861円 |
| | (内訳) 管理費 | 38,871円(令和7年5月分～同年11月分) |
| | 修繕積立金 | 83,524円(同上) |
| | 組合費 | 1,400円(同上) |
| | ケーブルTV | 3,850円(同上) |
| | 徴収水道料 | 5,500円(同上) |
| | 遅延損害金 | 5,716円(令和7年5月～同年11月20日まで) |
| 6 | 大規模修繕計画の有無 | あり(令和10年度頃を提案予定)
(平成29年実施済) |
| 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。順番待ち)
(有料:月額5,250円) |
| 9 | ペット飼育等 | 可(他の居住者に迷惑, 危害を加える虞れのある動植物の飼育禁止) |
| 10 | 規約共用部分の有無 | あり(集会室等) |
| 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

執行官の意見

- 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(10階建、総戸数59戸、以下「一棟の建物」という。)は敷地権の目的である土地に建てられており、物件1建物は一棟の建物の6階603号室である。なお、同土地のその余の敷地部分は主に平面駐車場で、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、A(債務者兼所有者)に通知書及び質問書を送付したが、連絡も回答もなく、調査期日も不在であったので、Aから事情聴取はできなかったが、
 - (1) 管理会社からの回答要旨
 - (2) 物件1建物内には家財道具類等の動産が一切存在しない。
 - (3) 物件1建物の玄関に「ワックス塗布日時3月21日15時00分」と記載された清掃済の紙が置かれていた。
 - (4) 物件1建物1階にある603号の郵便受けには、Aの氏名がローマ字で表記されており、同郵便受け内にはチラシ等は多数存在しているが、A宛ての郵便物は存在しなかった。
 - (5) 本件競売事件のAの住所地が物件1建物所在地とは異なる。
 - (6) 収集した資料(住民票)及び現認した状況から、第三者が占有する徴表が認められない。
よって、物件1建物にはA及び第三者は居住していないものと認められるから、同建物はAが空き居宅として使用しているものと認定した。
- 3 物件1建物の状況については、同建物は築37年目の建物であり、扉等に塗装の剥がれ等の経年に相当する劣化は認められるが、室内は清掃(ワックス塗布あり)済の状態である。なお、同建物内はバリアフリー化されていない。
- 4 管理会社からの回答要旨は2枚目、3枚目に記載のとおりである。
- 5 他に占有権原を推認し得る資料は見当たらなかった。

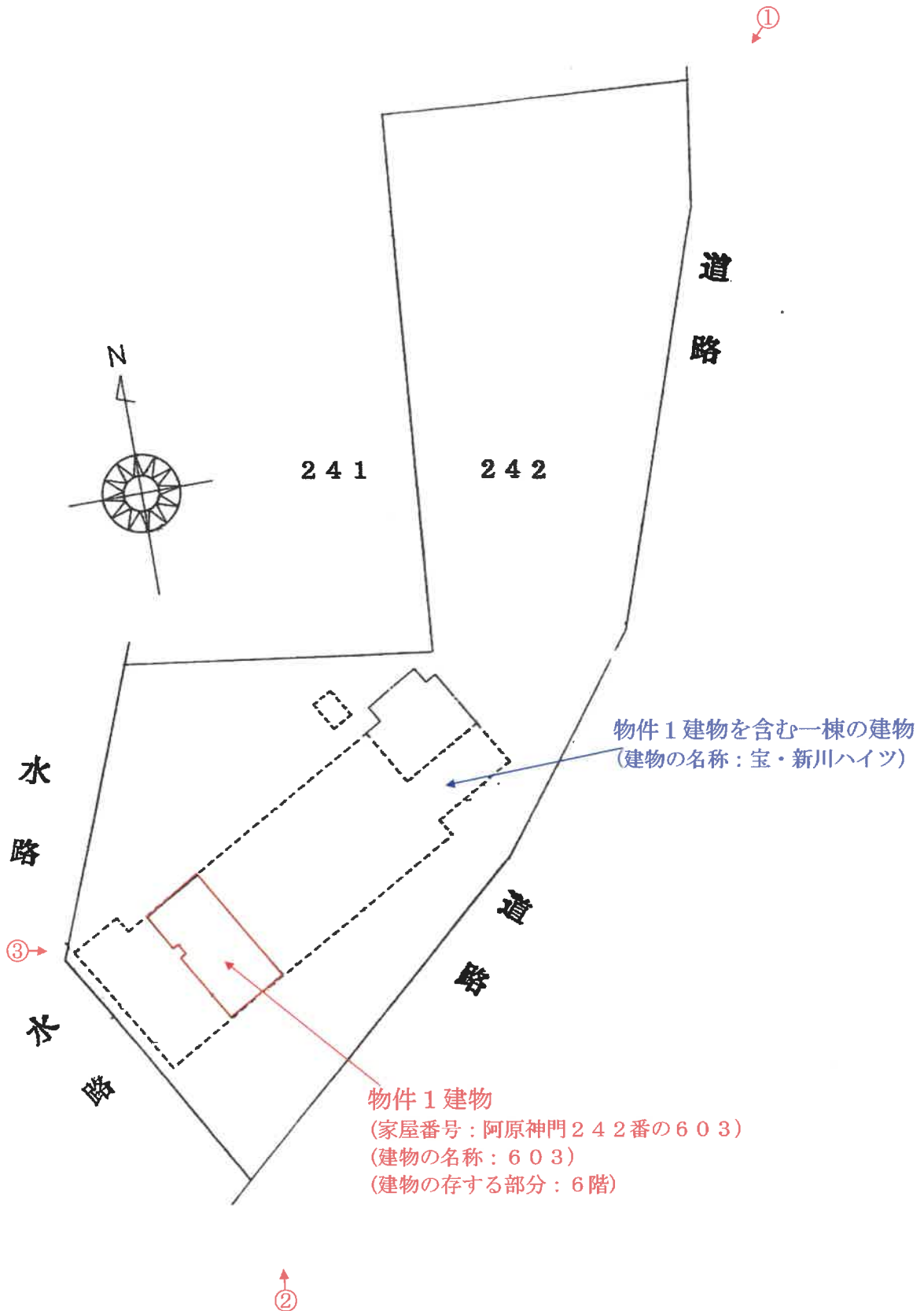
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

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17日(月) 10:00-10:10	名古屋法務局	土地, 建物登記事項証明書申請
7年11月18日(火) 10:00-10:10 14:50-15:05	名古屋法務局 当庁 目的物件所在地	公図, 建物図面, 地積測量図申請 マンション照会書送付(11/28着), 所有者に通知書送付 目的物件確認, 敷地権の目的である土地調査, 外観写真撮影
7年12月1日(月)	当庁	清須市に住民票申請(12/5着), 所有者に質問書送付(回答なし), 占有者と思われる者に通知書送付
7年12月5日(金) 9:50-10:30	目的物件所在地	目的物件確認, 室内外立入調査, 写真撮影(評価人同行)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 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。適正な調査を確保するために立会人を立ち会わせた。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月5日 物件1建物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 適正調査確保のため立会人を立ち会わせた。</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

(5 枚目)

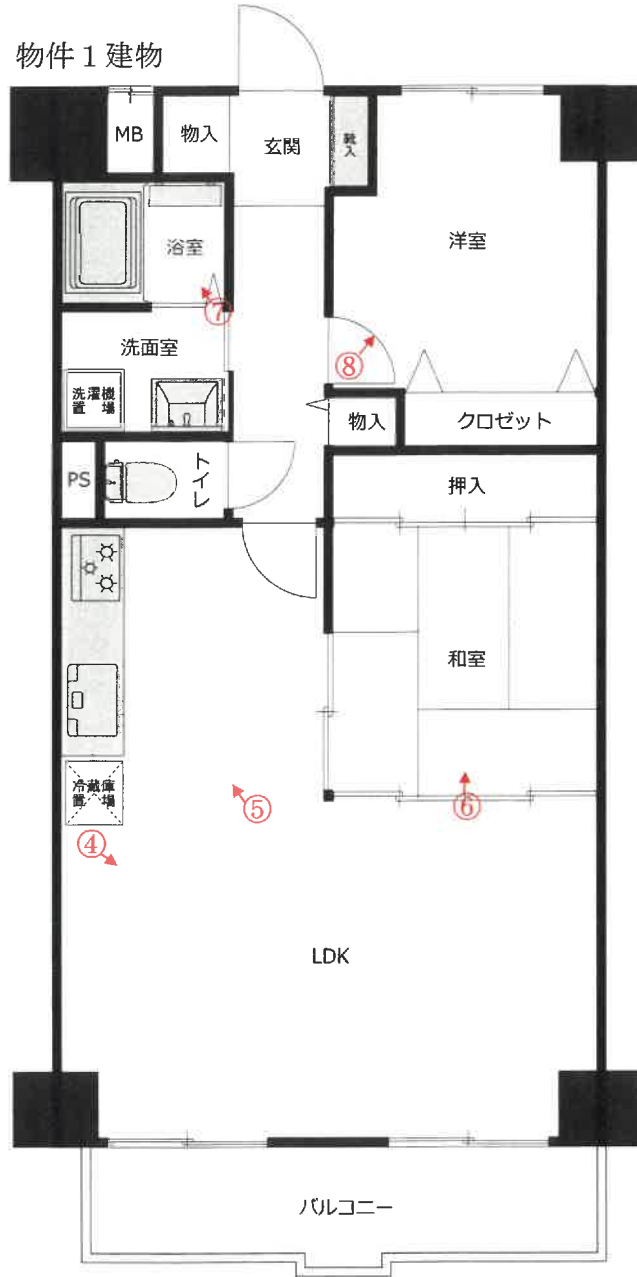
土地建物配置図(概略)



令和7年(ケ)第304号
←○写真撮影位置・方向

(6 枚目)

建物間取図（概略）



6 階

(7 枚目)

令和 7 年(ケ)第 3 0 4 号
←○写真撮影位置・方向

写真1

物件1 建物を含む一棟の建物



道路(265)

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



写真3 物件1 建物を含む一棟の建物



用悪水路(204)

写真4

物件1 建物室内(LDK)



写真5

物件1 建物室内(LDK)



写真6

物件1 建物室内(和室)



写真7

物件1 建物室内(浴室)

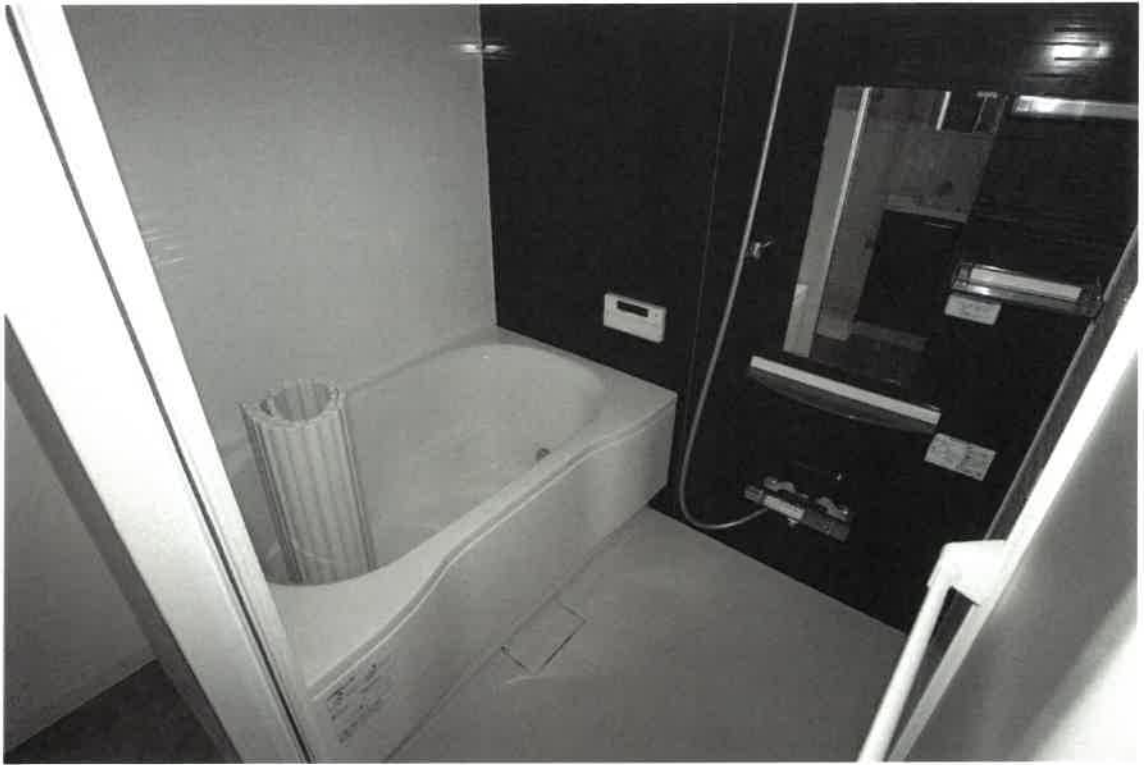


写真8

物件1 建物室内(洋室)



令和 7 年 (ケ) 第 304 号
令和 7 年 11 月 21 日 受 理
令和 7 年 12 月 5 日 現 地 調 査
令和 7 年 12 月 5 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 7,990,000 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 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>清須市阿原神門 242番地 宝・新川ハイツ</p> <p>阿原神門 242番の603 603 居宅 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 6階部分 60.16 平方メートル</p> <p>1 清須市阿原神門242番 宅地 2161.84 平方メートル</p> <p>1 所有権 41万3425分の6338</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	JR東海道本線「枇杷島」駅 北方 約 850m (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河川右岸の住宅地域	
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 工業地域 60% 200% 無指定 特定都市河川流域(新川流域) 宅地造成工事等規制区域 建築基準法第22条区域 河川保全区域(官民境界から18.0m)
画地条件	地積形状 間口・奥行	2,161.84㎡ 不整形、準角地 間口(東から南東側)約 101.7m、奥行約 36.0m
接面道路の状況	南東側 現況幅員約 14.0m 舗装主要地方道(県道)に約2.5m低く接面 東側 現況幅員約 6.0m 舗装市道に概ね等高にて接面 (いずれも建築基準法第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。	
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46年、昭和56年)等の資料から、本件土地は元々、工場等として利用されており土壌汚染の蓋然性が認められるが、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	・清須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、高潮浸水想定区域内に該当する。2000年9月の東海豪雨時には棟内の集会室のみ床上浸水している(他の1階居室に浸水なし)。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	宝・新川ハイツ	
建物の用途	居宅 (総戸数 59 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1年7月7日 新築
	経過年数	約36年
	経済的残存耐用年数	約14年 (リフォームを踏まえ判断)
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	
仕様	屋根 外壁 その他	コンクリート金ゴテ仕上、砂付きルーフィングシルバーライト仕上 吹付タイル、コンクリート打放し補修 屋外平面駐車場、自転車置場 メールコーナー、防犯カメラ
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	有 有 駐車場使用料 月額 5,250 円/台 すぐには使用できない(順番待ち) 有 特になし
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 : 宝新川ハイツ管理組合 法人格 : 無 全委託管理 宝コミュニティサービス株式会社 管理員 : 無 管理人室 : 無 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 (69,274,726円) : 令和7年10月末現在 ・ 大規模修繕計画の有無 : 有 時期は未定、令和10年度頃に提案予定 ・ 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 他の居住者に迷惑危害を与える恐れのある動植物の飼育禁止 ・ 規約共用部分の有無 : 有 集会室 ・ その他 : 特になし 	

(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	6階(603号室) 中間住戸 主要開口部の方位 南東向き		
床 面 積	60.16 m ² (登記面積)		
間 取 り	2LDK バルコニー 有 (南東側 計 7.04m ²) パンフレット記載面積		
仕 様	天井 床 内 設 そ の 他	井 壁 備 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 リフォーム済み
保守管理の状態	優る		
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 滞 納 額		5,553 円 (月 額) 11,932 円 (月 額) あり(令和7年11月20日現在 138,861 円) 管 理 費 38,871 円 R7.5~ R7.11 修 繕 積 立 金 83,524 円 R7.5~ R7.11 <hr/> 小 計 122,395 円 組 合 費 1,400 円 R7.5~ R7.11 ケ ー ブ ル TV 3,850 円 R7.5~ R7.11 徴 収 水 道 代 5,500 円 R7.5~ R7.11 遅 延 損 害 金 5,716 円 R7.5~ R7.11.20 <hr/> 小 計 16,466 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ リフォーム済みであるが、LDK北側のドアに傷が見られる。 ・ 廊下とLDK、洋室に段差が見られる。 		

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
349,000	60.16	0.30	6,300,000

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14年 / (経済的残存耐用年数14年 + 経過年数36年)}] × (1 - 観察減価等5%) = 0.30

(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
82,600	0.96	2,161.84	0.95	$\frac{6,338}{413,425}$	2,500,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 清須-24

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 91,200\text{円/㎡} & \times 100.7/100 & \times 100/103 & \times 100/108 & = & 82,600\text{円/㎡} \\ & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇ 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（南西向き +3.0）を考慮した。

◇ 地 域 格 差：環境条件格差等を考慮した。

$$\text{環 境 条 件：居住環境 (+8.0) = 1.08}$$

イ 個 別 格 差：準角地 (1.03) × 規模 (0.95) × 形状 (0.98) ≒ 0.96

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
6,300,000	2,500,000	1.02	8,980,000

$$\text{ウ 個別格差} : \text{階層補正} \times \text{位置補正} \times \text{その他補正} = 1.02 \times 1.00 \times 1.00 = 1.02$$

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（名古屋市西区内）

※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 3 月	268,000円/㎡	(1992 年 10 月建築、専有面積 51.50㎡)
B	令和 6 年 7 月	203,000円/㎡	(1998 年 4 月建築、専有面積 77.68㎡)

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	268,000	100	100.0	100	100	100	187,000
		100	100	100	110	130	
B	203,000	100	100.0	100	100	100	168,000
		100	100	100	110	110	

- ◇ 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
178,000	1.02	60.16	10,920,000

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	
1,291千円 (24.5%)	506千円	9.5%	5,167千円	0.7722	3,990千円 (75.5%)	5,280,000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	67	67	67	67
	修繕費	24	24	24	24
	公租公課	58	58	58	58
	損害保険料	21	21	21	21
	その他費用	0	0	0	0
	運営支出合計	170	170	170	170
	資本的支出	36	20	20	20
総費用合計	206	190	190	190	
ウ 経費率（%）（運営支出/有効総収益）		23.9	23.9	24.4	24.4
エ 有効純収益	ア-イ	504	520	506	506
オ 複利現価率（割引率9.0%）		0.9174	0.8417	0.7722	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	462	438	391	

※ 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9.0%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、やや価格差が生じたが、リフォーム済み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	8,980,000	0	8,980,000
②比準価格	10,920,000	0	10,920,000
③収益価格	—		5,280,000
④調整後の価格	10,300,000		

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
10,300,000	1.00	0.80	0.97	—	7,990,000

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（ 清須-24 ）

所 在 : 愛知県清須市阿原神門39番
価 格 : 91,200円/㎡
位 置 : JR東海道本線「枇杷島」駅 北方 約 1,200m (道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 175㎡
供給処理施設 : 水道、ガス
接 面 街 路 : 南西側 8.4m 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 : 一般住宅の中に農地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

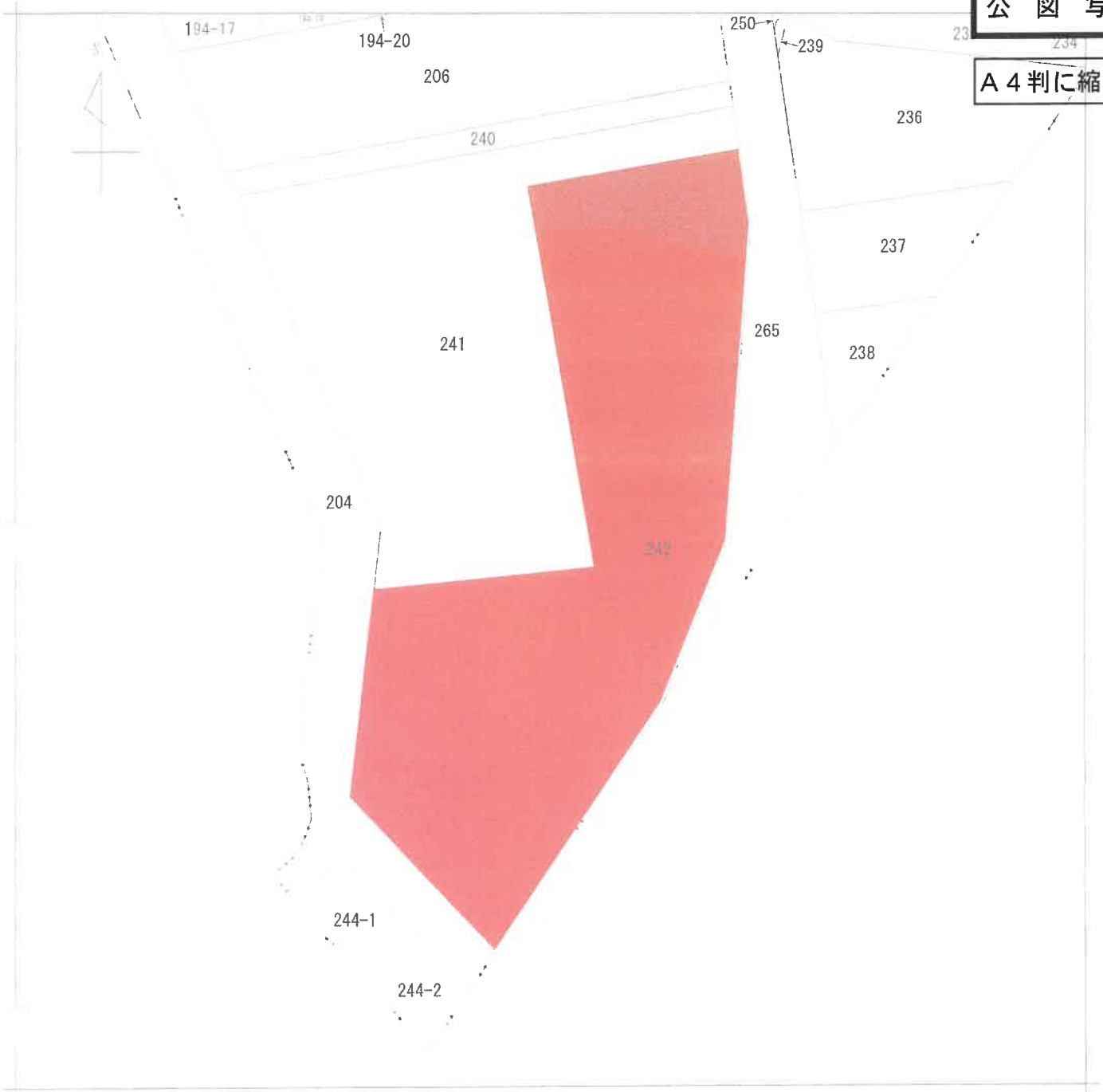
位置図



付近案内図



A 4 判に縮小



注：地図に準ずる図面は、法理の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が揃え付けられるまでの間、これに代わるものとして簡易付けられている図面であり、土地の位置及び形状の簡略を記載した図面です。

地番区域見出し
阿原神門

請求部分	所在	清須市阿原神門			地番	242番		
出縮 力尺	1/500	積度 区分	標準系 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51年3月1日			備付 年月日 (原図)			補事 記項	

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。

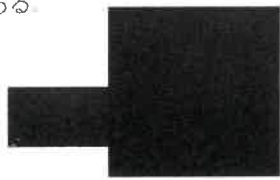
(名古屋法務局管轄)

令和7年9月30日

東京法務局

地図整理番号：M92833

登記官



2500868 各階平面図

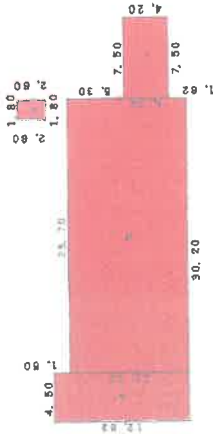
清須市阿原

建物図面

家屋番号
建物の所在

西春日井郡新川町大字阿原字神門242番地

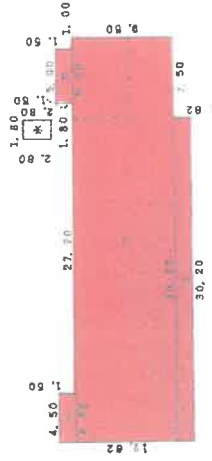
1階



求積表

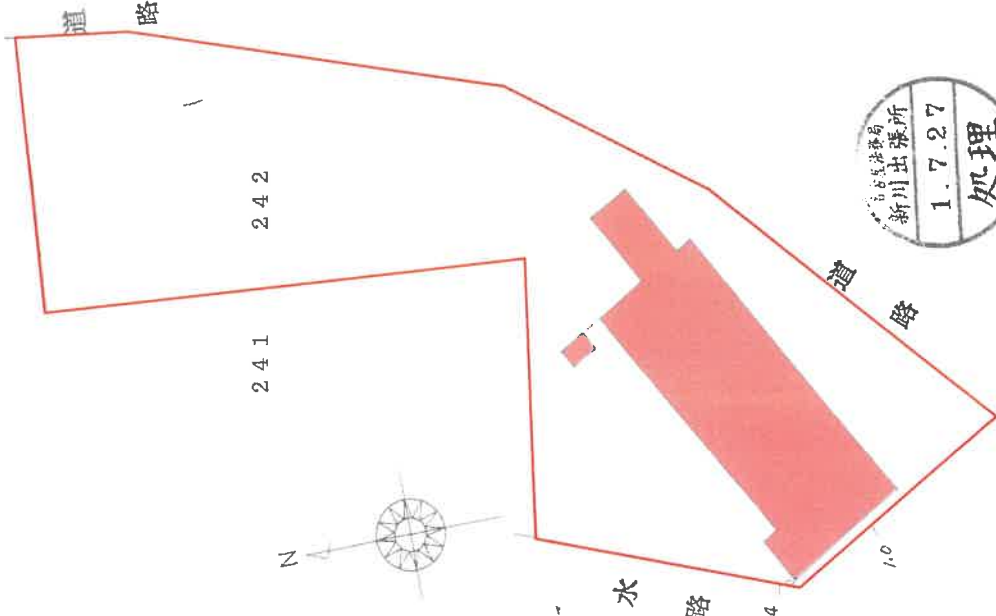
イ	12.62 X 4.50	=	56.7900
ロ	11.12 X 25.70	=	285.7840
ハ	4.20 X 7.50	=	31.5000
ニ	2.60 X 1.80	=	4.6800
合計			378.7540
床面積			378.75 ㎡

2階、3階、4階、5階、6階、7階、8階、9階・10階
(各階同型)



求積表

イ	1.50 X 4.50	=	6.7500
ロ	1.50 X 5.00	=	7.5000
ハ	8.50 X 37.70	=	358.1500
ニ	1.62 X 30.20	=	48.9240
ホ	2.60 X 1.80	=	4.6800
合計			426.0040
床面積			426.00 ㎡



A4用紙に縮小

申請人

縮尺

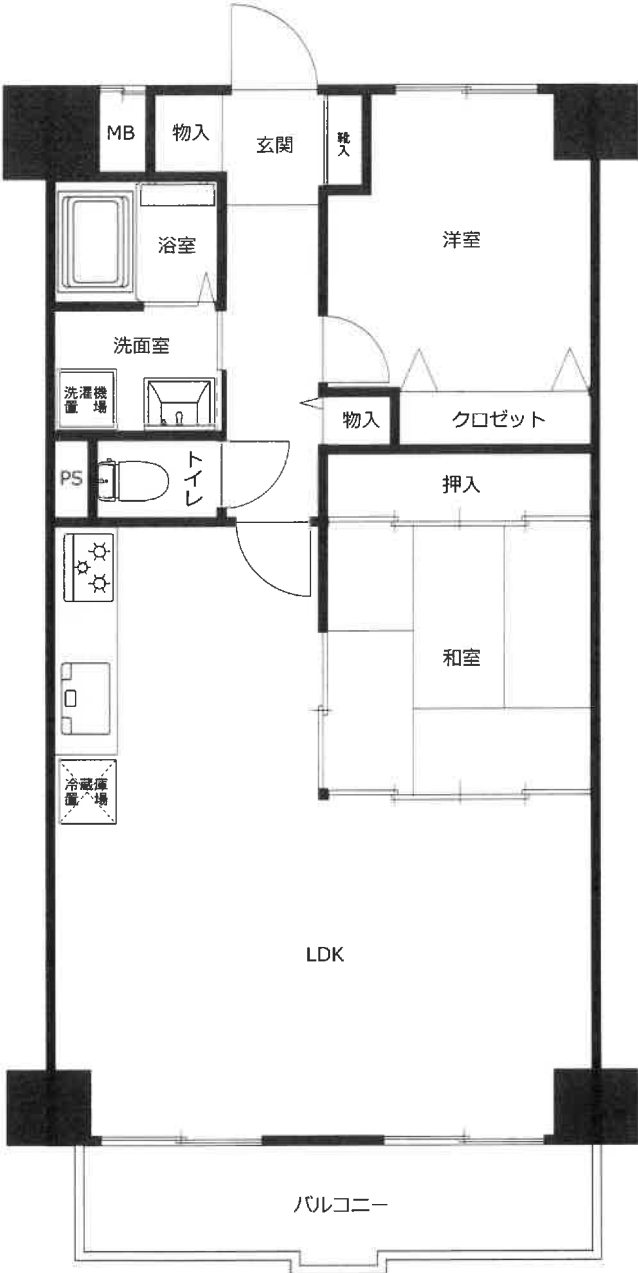
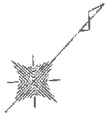
500

作製者

(愛知県土地家屋調査士会出紙)

(全頁専用)

建物間取図 (概略)



写真



写真①



写真②