

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

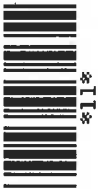
裁判所書記官 神宮司 智 仁

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 場 所 令和 8 年 8 月 26 日 午前 9 時 30 分 名古屋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 9 日 午前 9 時 50 分 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	11, 700, 000 9, 360, 000		2, 340, 000	81, 937	19, 664
	</				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市中川区高畑三丁目 88番地1

建物の名称 シャトー高畑

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高畑三丁目 88番1の203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 67.30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 名古屋市中川区高畑三丁目88番1

地 目 宅地

地 積 654.53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 12万2204分の7037



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 16 日

名古屋地方裁判所民事第 2 部

裁判所書記官 神宮司 智 仁

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。ただし、本件請求債権はその一部である。

《 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 名古屋市中川区高畑三丁目 88 番地 1

建物の名称 シャトー高畑

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高畑三丁目 88 番 1 の 203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 67.30 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 名古屋市中川区高畑三丁目 88 番 1

地 目 宅地

地 積 654.53 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 12 万 2 204 分の 7037



令和 8 年(又)第 41 号

令和 8 年 5 月 13 日受理

令和 8 年 6 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 名古屋市 中川区 高畑三丁目 8 8 番地 1

建物の名称 シャトー高畑

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高畑三丁目 8 8 番 1 の 2 0 3

建物の名称 2 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 6 7 . 3 0 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 名古屋市 中川区 高畑三丁目 8 8 番 1

地 目 宅地

地 積 6 5 4 . 5 3 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 2 万 2 2 0 4 分の 7 0 3 7

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	☒ 下記のとおり(月額) 管理費 11,980 円 修繕積立金 7,820 円 水道代 使用量に応じて (2か月に1回の検針)	令和8年4月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 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	株式会社セントラルコミュニティー	
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 ☒ 土地建物配置図(概略)(以下「配置図」という。)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 ☐ 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある 保管開始日 平成 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 ☒ 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8年5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
(シャトー高畑管理組合) |
| 2 | 管理方式 | 全委託管理 |
| 3 | 管理員の有無 | あり(巡回) |
| 4 | 管理室の有無 | なし |
| 5 | 管理費等の滞納額 | あり(令和8年4月30日現在) |
| | 滞納総額 | 810,629円 |
| | 内訳 管 理 費 | 275,117円(令和6年7月分～令和8年5月分) |
| | 修繕積立金 | 179,860円(同上) |
| | 水道料金 | 205,982円(令和6年6月分～令和8年3月分) |
| | 遅延損害金 | 149,670円(令和6年7月分～令和8年5月分) |
| 6 | 大規模修繕計画の有無 | 平成21年6月頃実施済み |
| 7 | 耐震性能診断の受検の有無 | なし |
| 8 | 駐車場の有無 | あり(有料:敷地内:月額9,000円、10,000円、敷地外8,000円)
すぐには使用できない(抽選) |
| 9 | ペット飼育等 | 可(居室で飼育できる小動物のみ) |
| 10 | 規約共用部分の有無 | なし |
| 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)	1 私は物件1建物の所有者です。 2 物件1建物は、私と妻と二男の3人が住んでおり、第三者に貸している部分はなく、また、同建物内で犬や猫等の動物も飼っていません。 3 物件1建物では、市の上下水道と都市ガスを使用しています。 4 物件1建物に雨漏りする箇所はなく、水回り等にも不具合な箇所はありません。 5 物件1建物で事件・事故が起きたことはありません。 6 私は、洋室2でタバコを吸っています。
■管理会社担当者	区分所有建物(マンション)回答書について(補足) 1 水道料は2か月に1回の検針により、その使用量によって金額が決まります。 2 滞納金額は、令和8年4月30日現在の金額です。 3 駐車場は有料で、敷地内が9,000円と10,000円の場合があり、敷地外が8,000円です。

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(6階建、総戸数16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2階203号室である。 2 敷地権の目的である土地の接道状況は別紙配置図のとおりであり、同土地のその余の敷地部分は主に平面駐車場で、受水槽と駐輪場が設置されている。 3 物件1建物の占有状況については、関係人の陳述、現認した状況及び第三者が占有する徴表も認められないことから2枚目に記載のとおり認定した。 4 物件1建物の状況については、同建物は築30年目の建物であり、床の剥がれや壁紙クロスの変色、補修等、経年に相当する劣化等が認められる。 5 管理会社からの回答要旨は2、3枚目に記載のとおりである。 6 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
8年5月14日(木) 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、 地積測量図申請 マンション照会書送付(5/18 回答書着) Aに通知書送付
8年5月19日(火) 16:20-16:35	目的物件所在地	目的物件確認、外観写真撮影、敷地権の目的 である土地調査
8年5月25日(月) 14:55-15:40	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)
8年5月26日(火) 9:00-9:05	当庁	管理会社担当者から事情聴取(電話)

(特記事項)

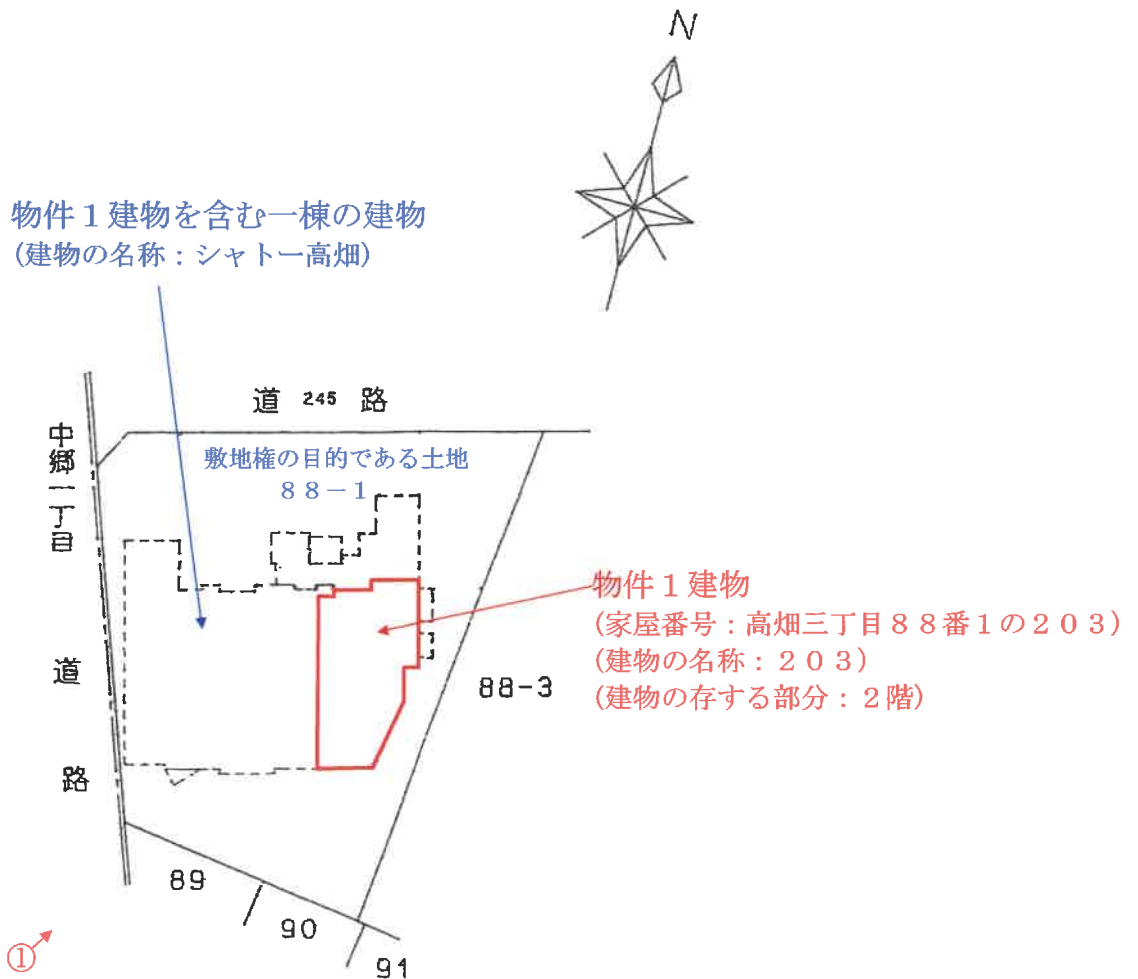
■ 令和8年5月25日
 物件1建物は不在が予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行した。適正な調査を確保するために立会人を立ち会わせた。

□ 令和 年 月 日
 物件 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、同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)

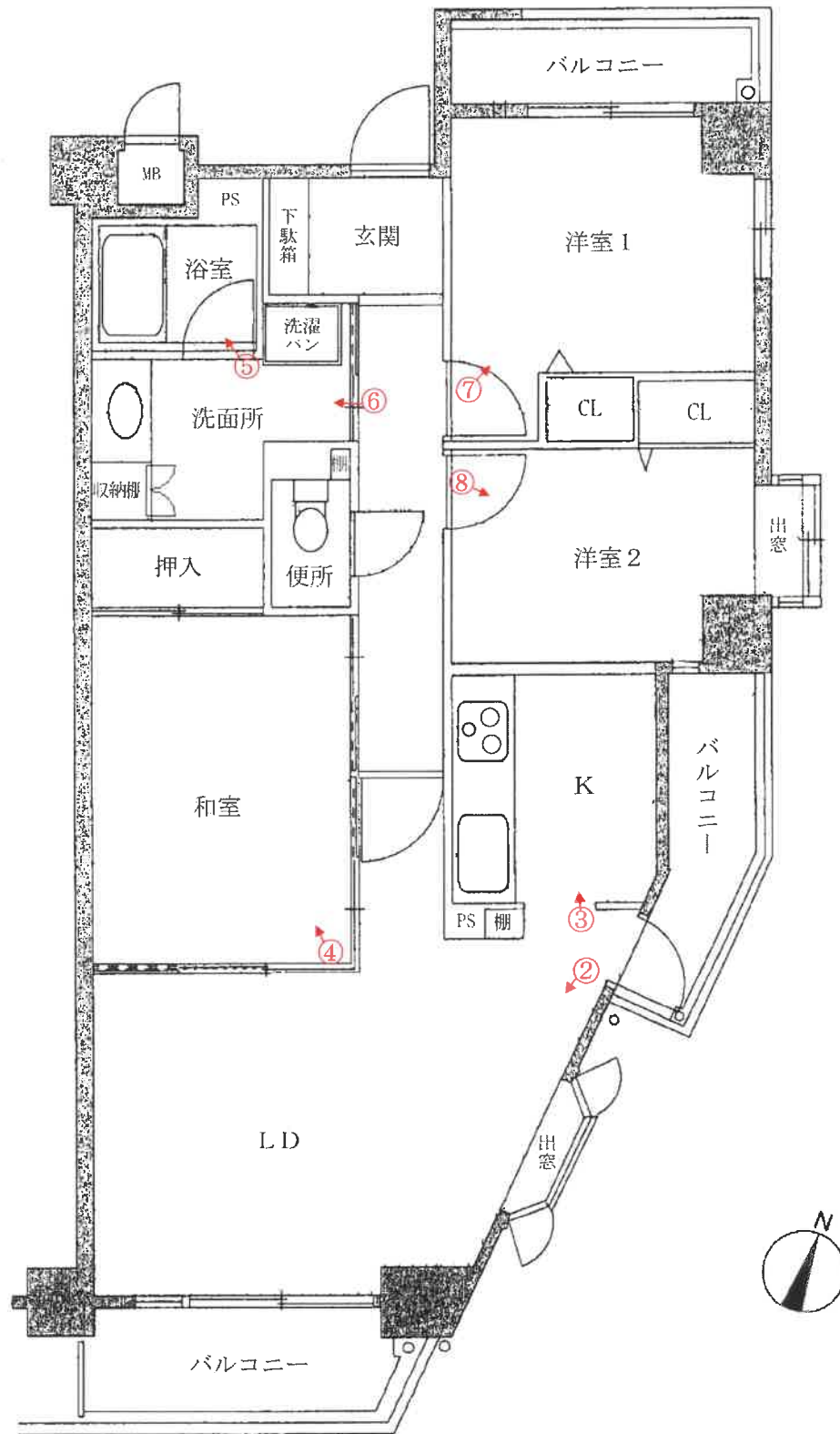


写真1

物件1 建物を含む一棟の建物

物件1 建物



敷地権の目的である土地

写真2

物件1 建物室内(LD)



写真3

物件1 建物(K)



写真4

物件1 建物室内(和室)



写真 5

物件 1 建物室内(浴室)



写真 6

物件 1 建物室内(洗面所)



写真7

物件1 建物室内(洋室1)



写真8

物件1 建物室内(洋室2)



令和8年（ヌ）第41号
令和8年5月18日受理
令和8年5月25日現地調査
令和8年6月9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

青 山 晃 印

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1	金 11,700,000 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	(一棟の建物の表示) 所 在 名古屋市中川区高畑三丁目88番地1 建 物 の 名 称 シャトー高畑 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 高畑三丁目 88番1の203 建 物 の 名 称 203 種 類 居宅 構 造 鉄筋コンクリート造 1階建 床 面 積 2階部分 67.30㎡ (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 名古屋市中川区高畑三丁目88番1 地 目 宅地 地 積 654.53㎡ (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 12万2204分の7037		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	地下鉄東山線「高畑」駅の南西方 道路距離約410m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ地域	
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2種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 20m高度地区、緑化地域、都市機能誘導区域内、居住誘導区域内、宅地造成等工事規制区域、津波災害警戒区域
画 地 条 件	地 積 形 状 間口・奥行	654.53㎡ 不整形 間口約30m、奥行約31m
接 面 道 路 の 状 況	北西側現況幅員約6.5m舗装市道(高畑東西第54号線)、南西側現況幅員約6m舗装市道(中郷第98号線)にそれぞれ概ね等高に接面。 上記道路は、各々建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当する。	
土 地 の 利 用 状 況 等	当該物件のマンション1棟の敷地及び駐車場等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 あり
土壌汚染の可 能 性 の 調 査	昭和32年、42年、55年の住宅地図及び登記事項証明書等によると、従前は農地等で、昭和57年土地区画整理法による換地処分を受け平成8年12月に当該マンションの敷地となり現在に至ると推定されるが確定できない。名古屋市公表資料で確認したところ、有害物質使用特定施設の届出はないが、汚染の原因となる物質を含むかは不明である。	
特 記 事 項	○隣接不動産の状況は、東側に共同住宅、南西側道路を介して荒子川、南側に畑及び一般住宅等、北西側道路を介して一般住宅、駐車場等である。 ○名古屋市公表の浸水実績図によると、平成20年8月末豪雨の浸水地域に該当する。 ○名古屋市役所備え付けのハザードマップによると、本件土地周辺は洪水、内水氾濫、高潮において浸水想定区域に該当する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	シャトー高畑	
建物の用途	居宅 (総戸数 16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8年12月10日新築 経過年数 約29年 経済的残存耐用年数 約11年	
構造	鉄筋コンクリート造 6階建	
仕様	屋根 外壁 その他	ルーフィング葺 タイル、吹付タイル外 —
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	有 有 すぐには使用できない(抽選)。 月額 敷地外8,000円、敷地内9,000～10,000円。 無 —
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(シャトー高畑管理組合) 法人格 無 全委託管理 株式会社セントラルコミュニティー 管理員有(巡回)、管理室無
管理の状況	普通	
特記事項	○管理組合の積立金総額19,878,116円(令和7年11月30日時点)。 ○大規模修繕計画の有無：平成21年6月頃実施済み。 ○負担決議された工事負担金：無。 ○耐震性能診断の受検：無。 ○ペット飼育：可(居室で飼育できる小動物のみ)。	

(2) 専有部分の概要

構造	鉄筋コンクリート造 1階建		
位置	2階（203号室） 角住戸 主要開口部の方位：南東向き		
床面積	67.30㎡(登記面積)		
間取り	3LDK バルコニーあり(南東、東、北側)		
仕様	天井 床 内壁 設備 その他	ビニールクロス外 フローリング、畳外 ビニールクロス外 水道、都市ガス、下水 －	
保守管理の 状態	普通		
管理費等	管理費	11,980 円（月額）	
	修繕積立金	7,820 円（月額）	
	水道料	使用料に応じて （2ヶ月毎）	
	滞納額	なし <u>あり</u> （令和8年4月30日現在 810,629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	○経年及び使用相応の劣化等が見られるものの、トイレ・リビングのクロスは比較的新しく、内装の一部は平成29年売買時にリフォームされていると思料される。目に付いた劣化等は以下である。 ・洋室2のクロスが黄ばんでいる（喫煙あり）。 ・風呂の床材にタイルが使用され、ひび割れている箇所がある。 ・玄関クロスに補修跡がある。 ○間取りの特徴は以下の通り。 ・部屋の形状はほぼ台形であり、一般的な長方形ではない。 ・廊下と洗面所には数cmの段差があり、洗面所が高い。 ・バルコニーが3面ある。北側バルコニーは、共用階段から底を通じて進入可能で安全上やや難がある。		

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
272,000	67.30	0.28	5,130,000

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11年 / (経済的残存耐用年数11年 + 経過年数 29年)}〕× (1-観察減価等 10%) = 0.28

(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
210,000	1.03	654.53	0.90	7,037 / 122,204	7,340,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 名古屋中川-1

公示価格 231,000 円/㎡ × 時点修正 102 / 100 × 標準化補正 100 / 109 × 地域格差 100 / 103 = 標準画地価格 210,000 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：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を考慮

イ 個別格差：角地 1.05 × 不整形 0.98 = 1.03

ウ 地積：公簿地積による。

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
5,130,000	7,340,000	0.93	11,600,000

ウ 個別格差：

2階(位置等)	階層補正	0.98
---------	------	------

 ×

角住戸、形状等	位置補正	1.05
---------	------	------

 ×

内部の状態等	その他補正	0.90
--------	-------	------

= 0.93

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(名古屋市中川区))

A 令和7年10月 237,000 円/㎡ (平成13年7月建築 専有面積85㎡)
B 令和7年2月 303,000 円/㎡ (平成7年3月建築 専有面積65㎡)

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	237,000	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{100}$	260,000
B	303,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{80}$	$\frac{100}{130}$	307,000

事情補正：取引形態の種別、取引に介在している特殊事情、滞納管理費の有無等を考慮した。

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、駐車場の有無、改装の有無等を考慮した。

(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
284,000	0.93	67.30	17,780,000

ア 基準階の比準価格： 共に中川区内の、Aは競売事例、Bは一般事例である。
類似性に大きな差はなく、両事例を重視して決定した。

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	
617千円 (9%)	583千円	7.1%	7,965千円	0.8255	6,575千円 (91%)	7,190,000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	1,116	1,116	1,094	1,094
	共益費収入	60	60	60	60
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,176	1,176	1,154	1,154
	空室損失	118	118	115	115
	貸倒損失	35	35	35	35
	有効総収益	1,023	1,023	1,004	1,004
イ 総費用	維持管理費	144	144	144	144
	修繕費	33	33	33	33
	公租公課	102	102	102	102
	損害保険料	18	18	18	18
	その他費用	31	31	30	30
	運営支出合計	328	328	327	327
	資本的支出	1,114	94	94	94
	総費用合計	1,442	422	421	421
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		32.1	32.1	32.6	32.6
エ 有効純収益 アーイ		-419	601	583	583
オ 複利現価率 (割引率6.6%)		0.9381	0.8800	0.8255	
カ 有効純収益の現価 エ×オ		-393	529	481	

※ 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6.6%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。

収益価格は低位に求められたが、当該地域のマンション取引に収益性の及ぼす影響は小さいので、実証的で説得力の強い比準価格を最も重視し、次に積算価格を重視しつつ収益価格を考慮して、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	11,600,000	0	11,600,000
②比準価格	17,780,000	0	17,780,000
③収益価格	—		7,190,000
④調整後の価格	15,400,000		

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×オ
15,400,000	1.00	0.80	0.95	—	11,700,000

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した。

第6 参考価格資料

地価公示価格（名古屋中川-1）

所 在：名古屋市中川区高畑4丁目44番

価 格：231,000円／㎡

位 置：地下鉄東山線「高畑」駅の北西方 道路距離約310m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：182㎡

供給処理施設：ガス ・ 水道 ・ 下水

接 面 街 路：南 6.5m 市道

用途指定等：第一種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%)、準防火地域

地 域 の 概 要：一般住宅を中心に、駐車場等も見られる住宅地域

第7 附属資料

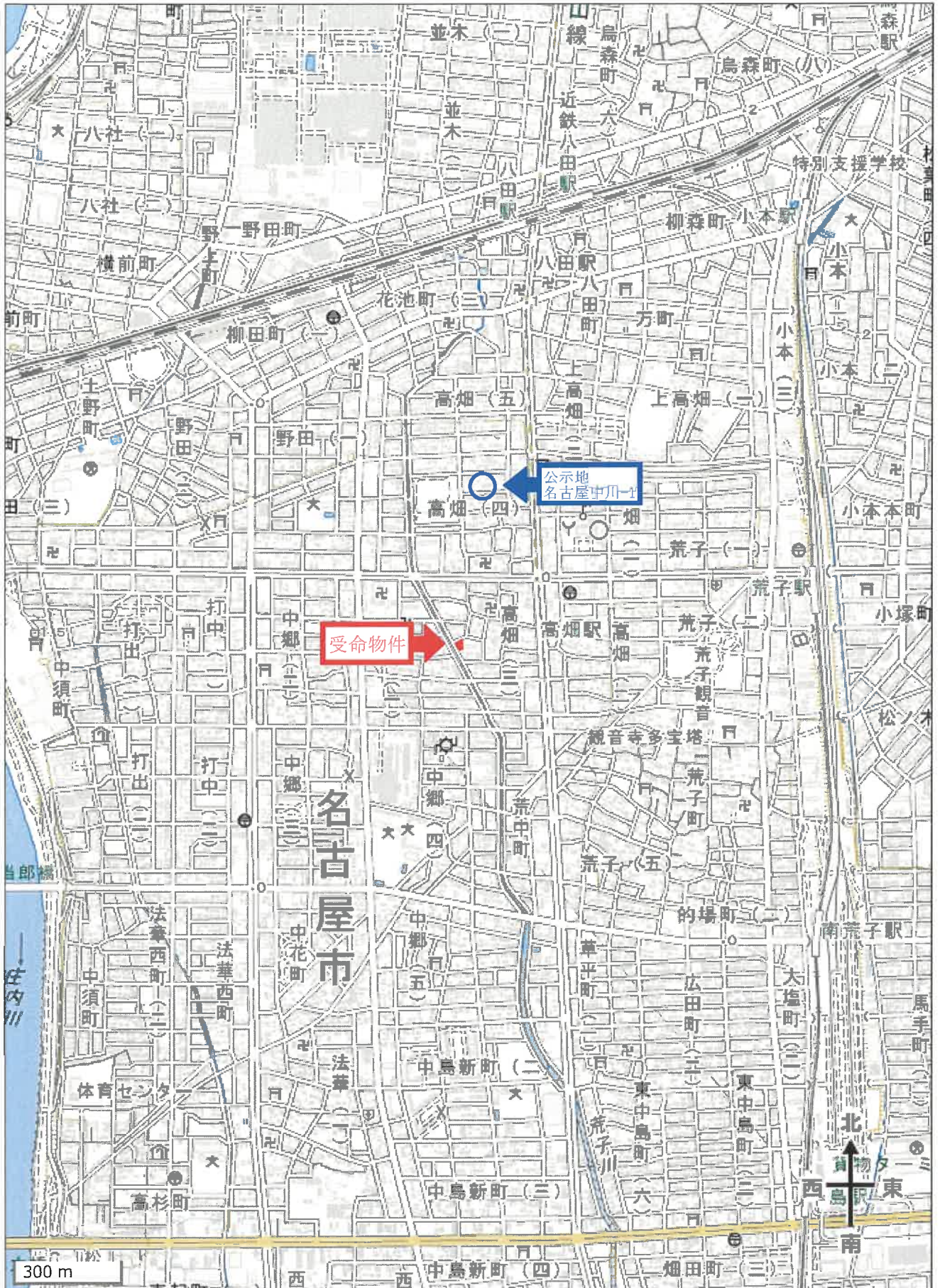
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図合成図
- 4 土地建物配置図（概略）
- 5 各階平面図写
- 6 建物間取図（概略）
- 7 現況写真

以 上

位置図

地理院地図

GSI Maps



付近案内図



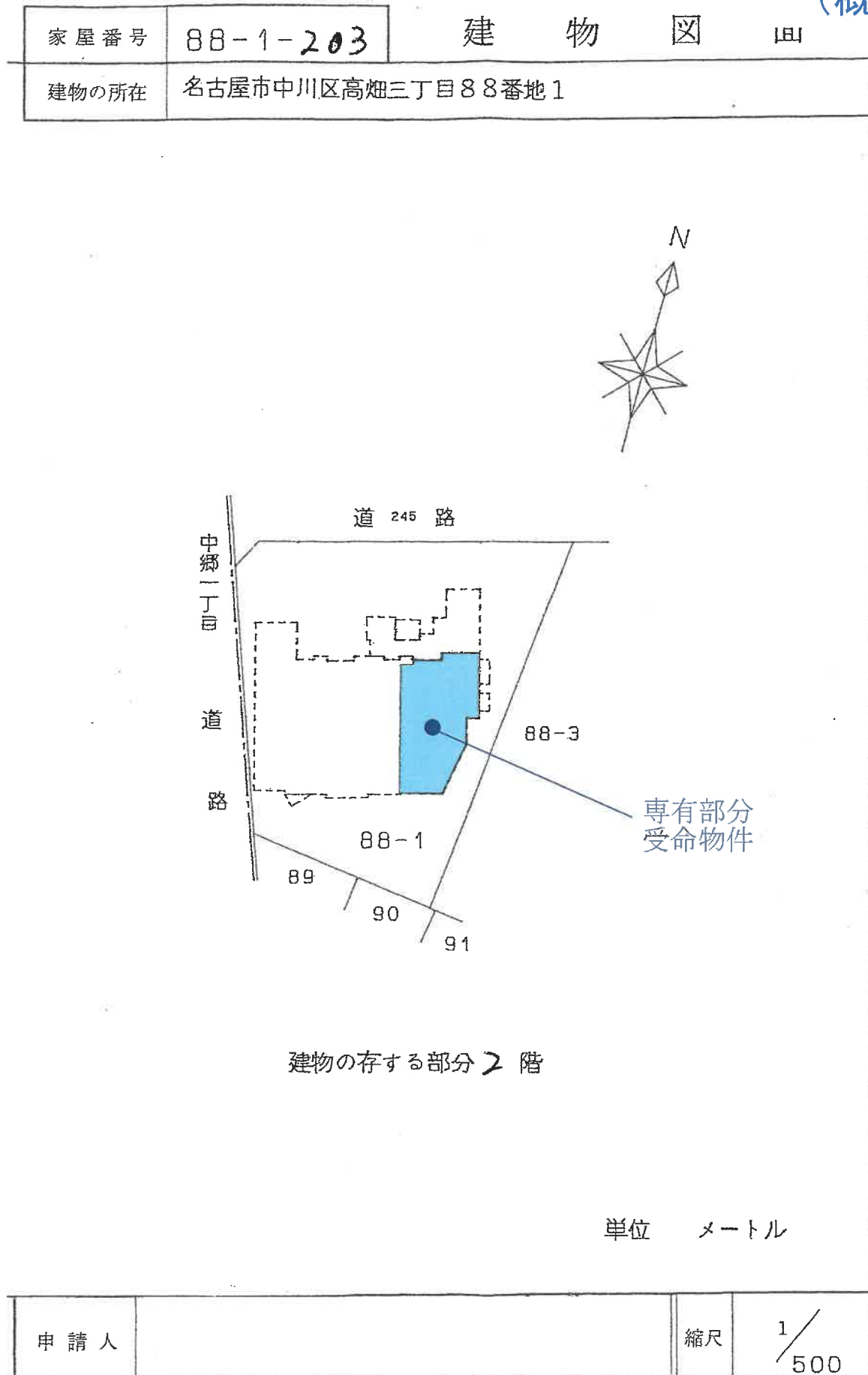
公図合成図



S=約1/500



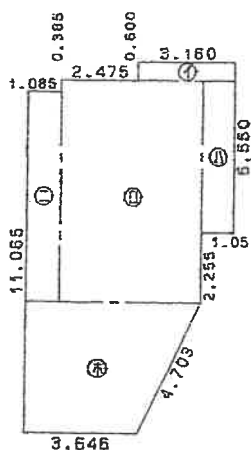
土地建物配置図
(概略)



各階平面図写

各 階 平 面 図

2223229



求 積 表

①	3.160 x	0.600	=	1.896000
②	4.585 x	7.205	=	33.034925
③	1.050 x	4.950	=	5.197500
④	1.085 x	6.820	=	7.399700
⑤	(5.670 + 3.646) x	4.245 / 2	=	19.7732100
計				67.3013350

床面積 67.30m²

(会
員
専
用)

作 製 者

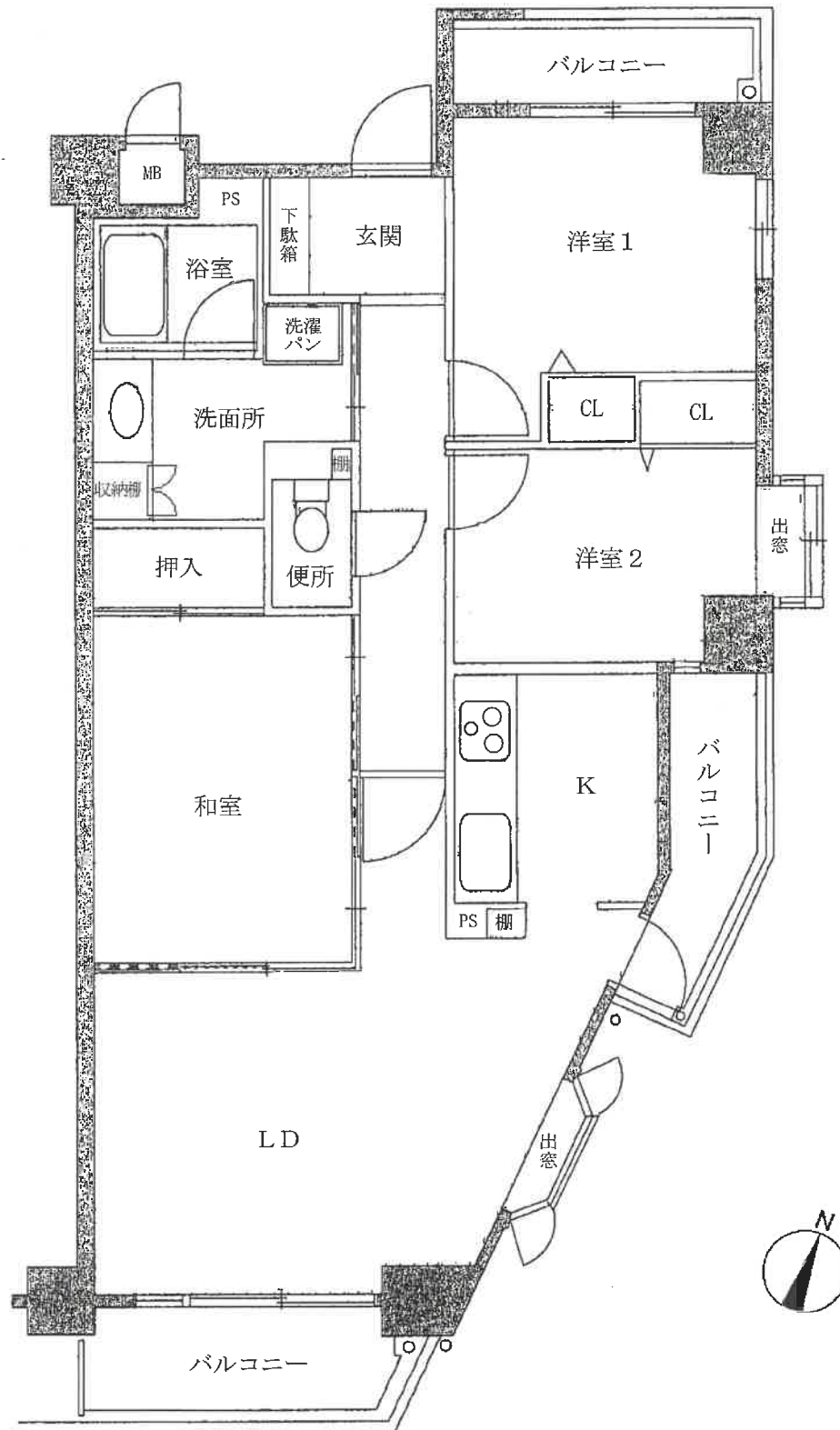
(平成 8 年 12 月 3 日 作 製)

縮 尺

1 / 250

(愛 知 県 土 地 家 屋 調 査 士 会 用 紙)

建物間取図 (概略)



現況写真

受命物件



受命物件

