

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月29日

名古屋地方裁判所民事第2部

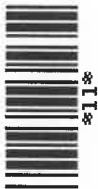
裁判所書記官 井 畑 弥 雄

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 7年 8月13日から 令和 7年 8月20日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 8月27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 7年 9月10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 7年 9月 3日 午前 9時00分から 令和 7年 9月 3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 7年 7月29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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	4,920,000 3,936,000		984,000	73,158	非課税



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 あま市甚目寺八尻 25 番地

建物の名称 グランレイム甚目寺Ⅲ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 甚目寺八尻 25 番の 502

建物の名称 502

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 69.57 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 あま市甚目寺八尻 25 番

地 目 宅地

地 積 985.00 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 14 万 2682 分の 7270



物 件 明 細 書

令和 7年 6月13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

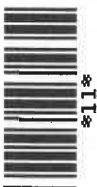
【物件番号1】

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 あま市甚目寺八尻 25 番地

建物の名称 グランレイム甚目寺Ⅲ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 甚目寺八尻 25 番の 502

建物の名称 502

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 69.57 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 あま市甚目寺八尻 25 番

地 目 宅地

地 積 985.00 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 14 万 2 6 8 2 分の 7 2 7 0



令和 7 年(ㄱ)第 2 号

令和 7 年 2 月 10 日受理

令和 7 年 5 月 8 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官

堀切幸寛

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 あま市甚目寺八尻 25 番地

建物の名称 グランレイム甚目寺Ⅲ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 甚目寺八尻 25 番の 502

建物の名称 502

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 69.57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 あま市甚目寺八尻25番

地 目 宅地

地 積 985.00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 14万2682分の7270

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 (☐ 主である建物 ☐ 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 居宅 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	つぎのとおり 管理費 月額11,640円 修繕積立金 月額20,360円 駐車場使用料 月額 7,000円		令和7年2月25日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計439,560円 内訳は「その他の事項」のとおり ☐ 不明		
管理費等照会先	株式会社菱サ・ビルウェア				
その他の事項	滞納額の内訳 管理費 151,320円 (令和6年1月分～令和7年3月分) 修繕積立金 183,240円 (令和6年1月分～令和7年3月分) 駐車場使用料 105,000円 (令和6年1月分～令和7年3月分)				
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■管理会社	(回答書の要旨) 1 管理員 無し 2 管理室 有り 3 大規模修繕計画 有り (実施時期未定) 4 駐車場設備 有り (月額7,000円) 申し込みれば使用できる 5 ペットの飼育 可

(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 占有関係

(1) 本件物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から2枚目に記載のとおり認められる。

2 物件1建物の状況

(1) 物件1建物内は、家具、家電製品、その他日用品等がほとんどなく、ほぼ空き家の状態であった。

(2) 物件1建物は、登記記録によれば、平成8年築であり、当職が目視で確認した限りで以下の損傷等が見られた。

- ・廊下等の壁面や幅木等に多少の傷が見られる。
- ・リビング・ダイニングの壁面や幅木などに多少の傷が見られる。壁面のクロスに補修の痕が見られる。カウンター下部の壁面に穴があいている。
- ・和室の壁面に落書きのような汚れが見られる。壁面に汚れが見られる。
- ・洋室1の壁面に小さな穴のような傷が見られる。
- ・洋室2の窓枠に剥がれが見られ、同付近の壁面のクロスに剥がれが見られる。また、補修の痕も見られる。天井のクロスに剥がれが見られる。これらは結露によるものと見受けられる。
- ・浴室の天井付近及び扉にカビが見られる。
- ・その他、経年相当の劣化、傷、汚れなどが見られた。

3 敷地権土地の状況

(1) 敷地権土地は北側を道路に接する。西側及び南側は水路に接する。

(2) 敷地権土地上は、物件1建物を含む一棟の建物（グランレイム甚目寺Ⅲ）が存する。敷地権土地中には、その他、南西側付近に機械式駐車場が、北東側付近にゴミ置場及び自転車置場が存する。

(3) なお、敷地権土地中央付近（物件1建物を含む一棟の建物（グランレイム甚目寺Ⅲ）の2階部分の西側下部付近）は駐車場となっている。管理会社からの回答によれば、同駐車場の区画11番を **A**（債務者兼所有者）が賃借しており、 **A**（債務者兼所有者）が所有するものと思われる自動車1台が駐車されている。同自動車は長期に亘って使用、移動がされていないように見受けられる。

(4) 敷地権土地の形状は概ね土地建物位置関係図（概略）のとおりである。なお、土地建物位置関係図（概略）は、法務局備え付けの公図、建物図面を参考に、現況と照らし合わせて作成した。

4 その他

(1) **A**（債務者兼所有者）に対し通知するも連絡及び回答はなく、立入調査時に立ち会いを得られなかったため、陳述を得ることができなかった。

(2) 物件1建物を含む一棟の建物（グランレイム甚目寺Ⅲ）は、規約設定された共用部分として、「管理人室（甚目寺八尻 25番の100）」が存し、登記されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年2月13日(木)	(郵便)	あま市役所市民課に対し住民票の写し及び固定資産評価証明書交付申請書送付(後日郵送回答)
令和7年2月14日(金) 14:00-14:45	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影(屋外), 占有状況調査
令和7年2月14日(金)	(郵便)	A (債務者兼所有者) に対し現況調査期日通知書及び占有状況照会書を送付(連絡及び回答なし)
令和7年2月14日(金)	(郵便)	管理会社に対し照会書送付(後日郵送回答)
令和7年2月14日(金)	(郵便)	名古屋法務局津島支局に対し登記関係書類交付申請書送付(後日郵送回答)
令和7年3月7日(金) 10:50-12:10	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 写真撮影(屋内・屋外), 評価人同行
令和7年4月7日(月) 12:10-12:20	(電話)	管理会社担当者から聴き取り(管理費等の滞納状況の確認)
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 本件建物は全戸不在で, 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7年3月7日 本件建物は全戸不在で, 施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 解錠技術者により解錠し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 本件建物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）



規約設定共用部分
管理人室
1階部分
家屋番号 基目寺字八尻
25番の100

水路

道路

(ゴミ置場)

(自転車置場)

敷地権土地
地番 25番

水路

物件1建物を含む一棟の建物
(グランレイム基目寺Ⅱ)

(26-1)

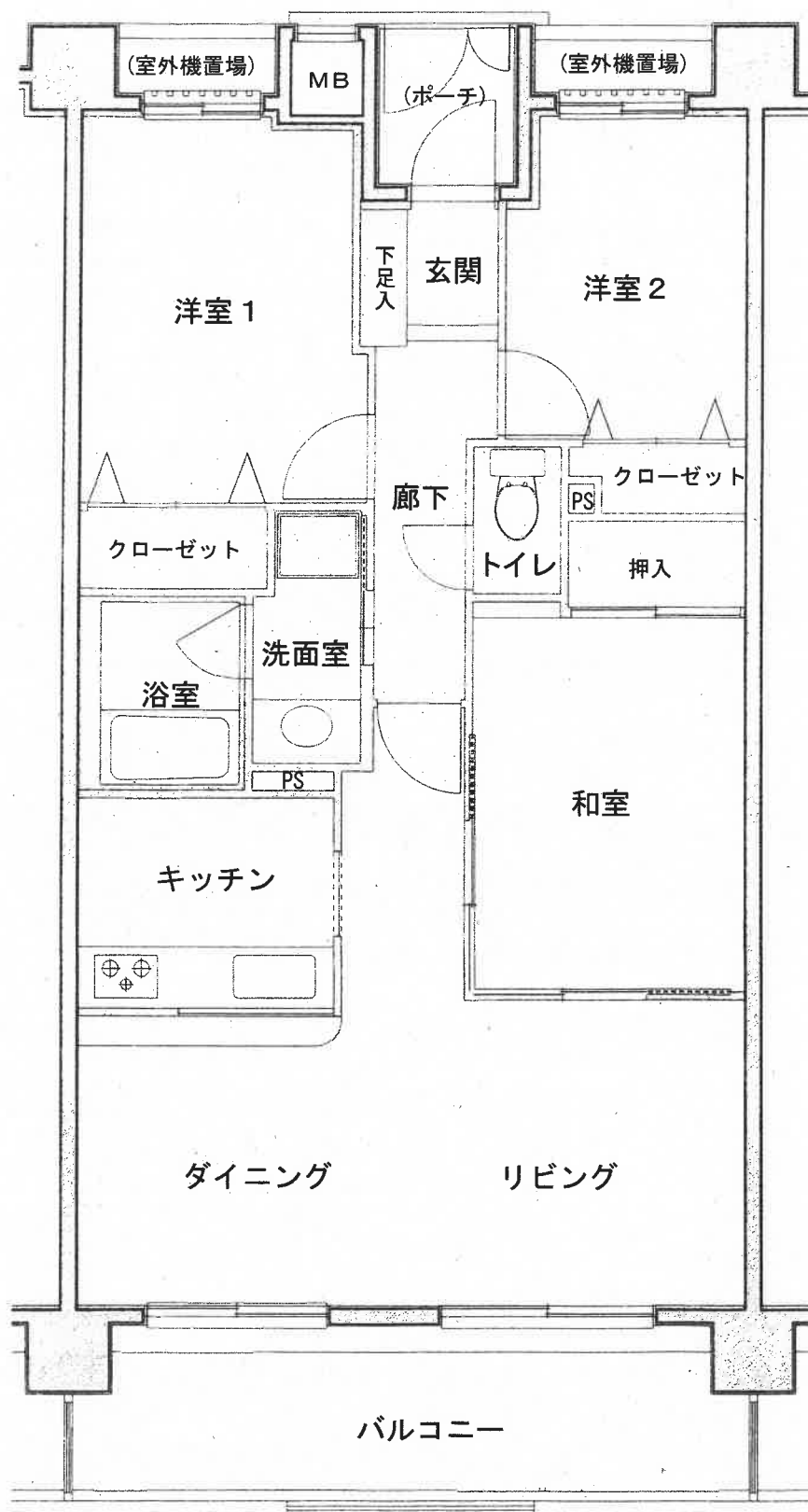
(機械式駐車場)

(受水槽)

水路

物件1建物
5階部分
家屋番号 基目寺字八尻
25番の502

間取図（概略）



物件1 建物を含む一棟の建物
(グランレイム基目寺Ⅲ)



1 北西方向から撮影

物件1 建物を含む一棟の建物
(グランレイム基目寺Ⅲ)



2 北東方向から撮影



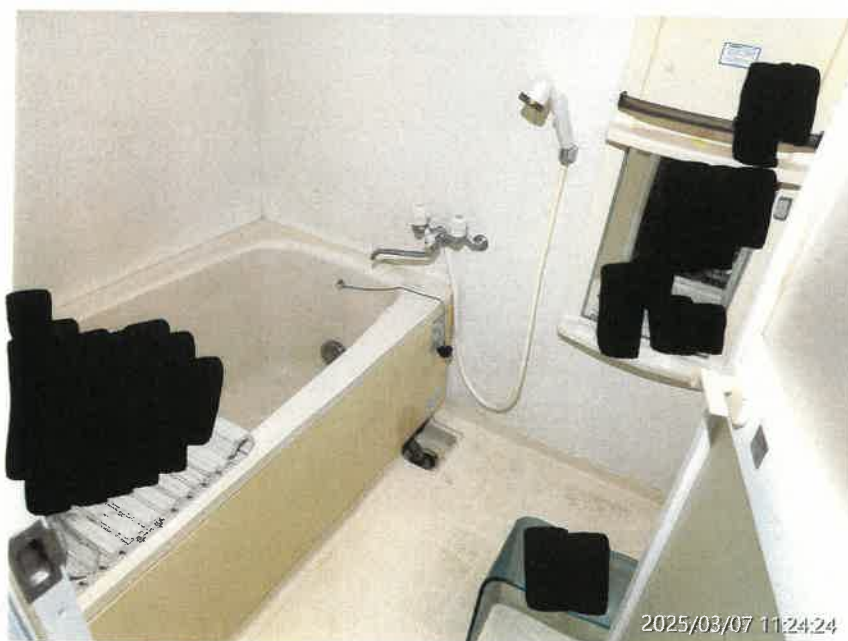
3 リビング・ダイニング



4 和室



5 洋室1



6 浴室

令和7年（ケ）第2号
令和7年2月17日受理
令和7年3月7日現地調査
令和7年4月28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 4,920,000 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 あま市甚目寺八尻25番地 建 物 の 名 称 グランレイム甚目寺Ⅲ (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 甚目寺八尻 25番の502 建 物 の 名 称 502 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 69.57㎡ (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 あま市甚目寺八尻25番 地 目 宅地 地 積 985.00㎡ (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 14万2682分の7270		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「甚目寺」駅の南東方 道路距離約840m あま市巡回バス「甚目寺流」バス停の南東方 道路距離約180m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心に共同住宅、アパート、駐車場、農地等が見られる地域	
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1種住居地域 60% 200% — —
画 地 条 件	地 積 形 状 間口・奥行	985.00㎡ 台形 間口約20.4m、奥行約32m
接 面 道 路	北側現況幅員約4m舗装市道(甚目寺127号線)に概ね等高に接面。 上記道路は市道認定されており、幅員4m以上は建築基準法第42条第1項道路に該当する。幅員4m未満は第42条第2項道路に該当し、建物建築に際してセッバックが必要である。	
土 地 の 利 用 状 況 等	当該物件のマンション及び駐車場等の敷地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)
土壌汚染の可 能 性 の 調 査	昭和42年、54年頃の住宅地図や登記事項証明書等によると従前は農地であり、平成8年10月頃当該マンション等の敷地になったと推定されるが確定できない。海部県民事務所環境保全課公表資料で確認したところ、現在有害物質使用特定施設の届出はない。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。	
特 記 事 項	○隣接不動産の状況は、東側駐車場、西側水路を介して一般住宅及び農地等、南側水路を介して駐車場及び一般住宅、アパート等、北側道路を介して農地である。 ○あま市役所備付防災ハザードマップによると、本件土地周辺は洪水、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	グランレイム甚目寺Ⅲ	
建物の用途	居宅 (総戸数 18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10月4日新築 経 過 年 数 約28年 経済的残存耐用年数 約12年	
構 造	鉄筋コンクリート造7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 ー
設 備 等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	有 有(申し込めば使用できる)。 有料(7,000円/月)。 無 ー
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(グランレイム甚目寺Ⅲ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、管理室有
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	○大規模修繕計画：有(実施時期未定)。 ○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 ○規約共用部分：有。管理人室が登記されている。	

(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 (502号室) 中間住戸 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	69.57㎡(登記面積)	
間 取 り	2LDK＋サービスルーム バルコニーあり(南側)	
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 －
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 そ の 他	11,640 円 (月額) 20,360 円 (月額) 7,000 円 (月額) なし (あり) (令和7年2月25日現在 439,560円) 管理費 151,320円 修繕積立金 183,240円 小計 334,560円 駐車場使用料 105,000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	○クロスや畳等内装の汚れや傷等、経年使用相応の劣化等が見られる。目に付いた劣化等は以下の通り。 ・洋室の北側窓付近のクロスの浮き、サービスルームの北側窓付近のクロスの補修跡が見られた。 ・キッチンカウンター下の壁に穴が空いている。 ・家財が残置されている。 ○間取り等の特徴は以下の通り。 ・便所、洗面所の床面が、廊下に比べ約5cm高い。 ・LDK廊下の天井高は約2.3mで、LDK約2.6mに比べ低い。	

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
240,000	69.57	0.30	5,010,000

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12年 / (経済的残存耐用年数12年 + 経過年数 28年)}] × (1-観察減価等 10%) = 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
75,300	0.79	985.00	0.90	7,270 / 142,682	2,690,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 あま-4

公示価格 79,100 円/㎡ × 時点修正 100 / 100 × 標準化補正 100 / 105 × 地域格差 100 / 100 = 標準画地価格 75,300 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：方位(南)1.05

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：形状0.98 × 奥行価格補正0.95 × 規模大0.85 = 0.79

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
5,010,000	2,690,000	0.90	6,930,000

ウ 個別格差：

 ×

 ×

= 0.90

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))

A	令和6年6月	147,000 円/㎡ (平成16年3月建築)	専有面積99㎡
B	令和6年9月	84,000 円/㎡ (平成3年8月建築)	専有面積71㎡

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	147,000	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{115}$	123,000
B	84,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{80}$	$\frac{100}{105}$	105,000

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、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
114,000	0.90	69.57	7,140,000

ア 基準階の比準価格： Aは競売事例、Bは一般事例で共にあま市内の取引である。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	
-190千円 (-8%)	293千円	8.5%	3,344千円	0.7938	2,654千円 (108%)	2,460,000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	960	960	941	941
	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	960	960	941	941
	空室損失	96	96	94	94
	貸倒損失	29	29	28	28
	有効総収益	835	835	819	819
イ 総費用	維持管理費	139	139	139	139
	修繕費	29	29	28	28
	公租公課	73	73	73	73
	損害保険料	17	17	17	17
	その他費用	25	25	25	25
	運営支出合計	283	283	282	282
	資本的支出	1,294	244	244	244
総費用合計		1,577	527	526	526
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		33.9	33.9	34.4	34.4
エ 有効純収益 アーイ		-742	308	293	293
オ 複利現価率 (割引率8%)		0.9259	0.8573	0.7938	
カ 有効純収益の現価 エ×オ		-687	264	233	

※ 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%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	6,930,000	0	6,930,000
②比準価格	7,140,000	0	7,140,000
③収益価格	—		2,460,000
④調整後の価格	6,840,000		

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
6,840,000	1.00	0.80	0.90	—	4,920,000

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（あま-4）

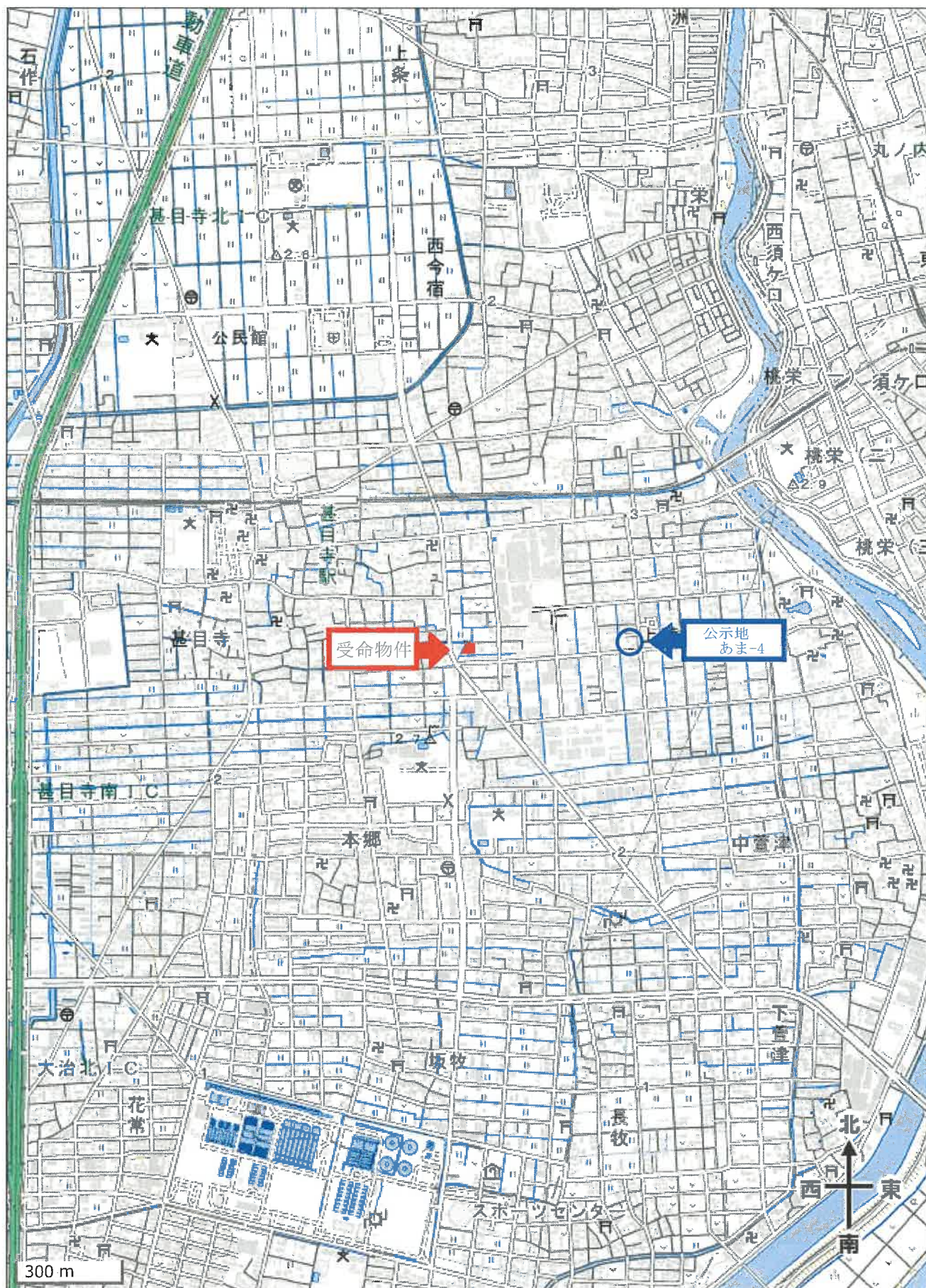
所 在：あま市上萱津銭神41番1
価 格：79,100円／m²
位 置：名鉄津島線「甚目寺」駅の南東方 道路距離約1.3km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：109m²
供給処理施設：ガス ・ 水道
接 面 街 路：南 7.0m 市道
用 途 指 定 等：第一種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要：住宅、マンション、事業所等が混在する住宅地域

第7 附属資料

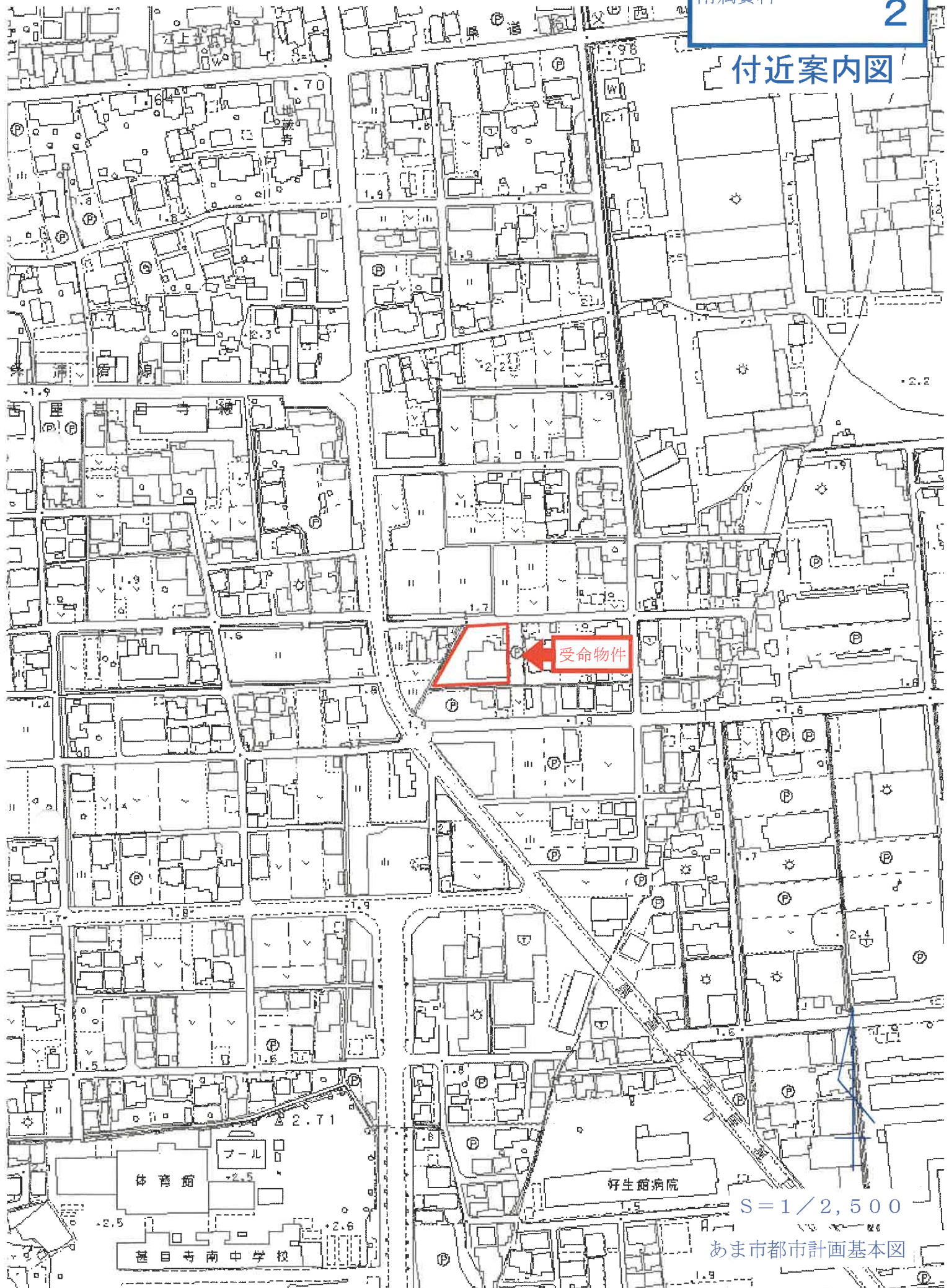
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 土地建物配置図（概略）
- 5 各階平面図写
- 6 建物間取図（概略）
- 7 現況写真

以 上

地理院地図
GSI Maps



付近案内図



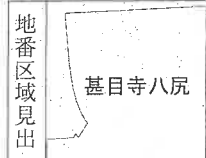
S=1/2,500

あま市都市計画基本図

公図写



(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	あま市基目寺八尻				地番	25番	
出力縮	1/500	精度区	座標系又は番号は記号	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44年11月11日			備付年月日(原図)			補記事項	

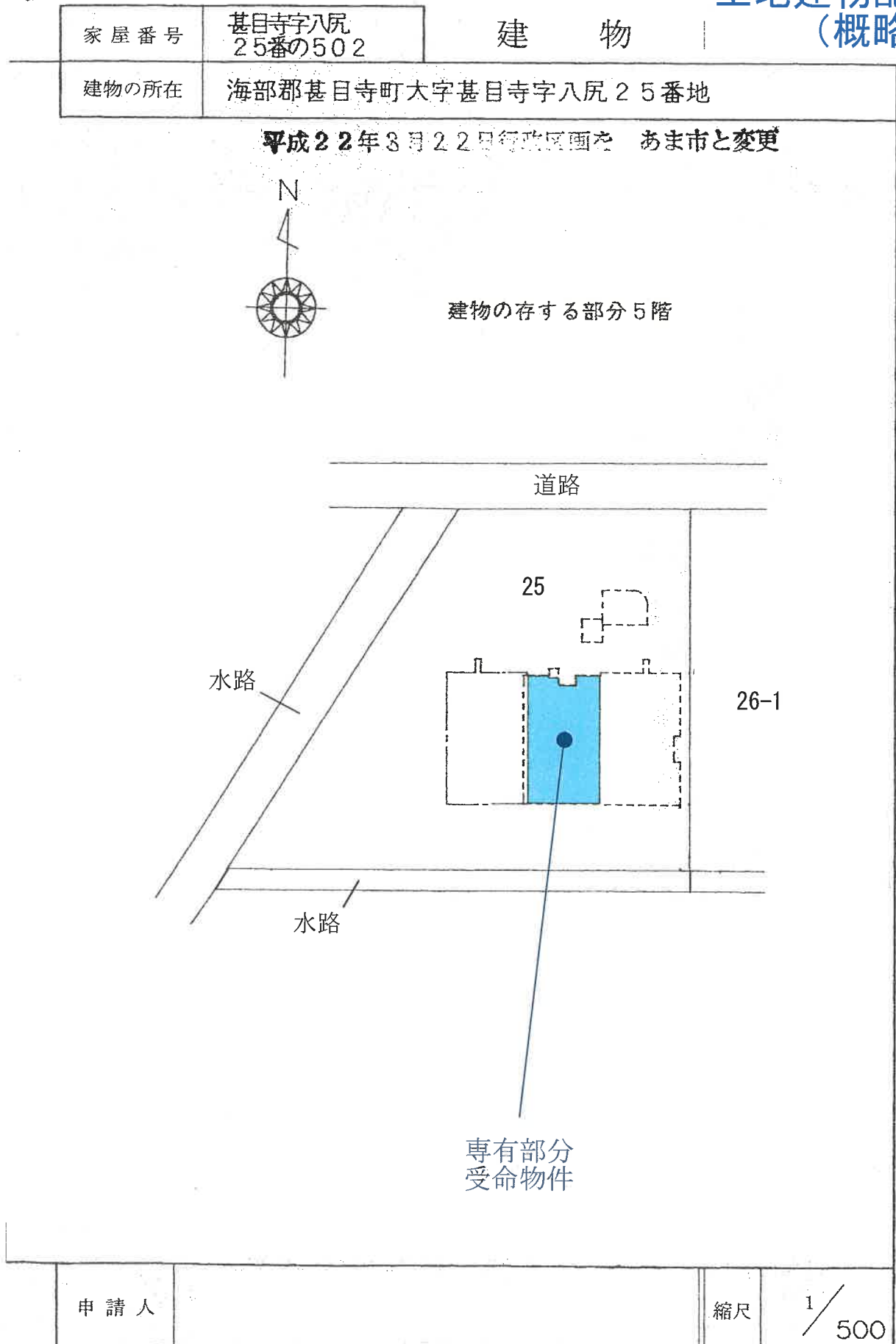
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年12月12日
名古屋法務局津島支局
登記官

請求番号：8-1
(1/1)

※A4判に縮小

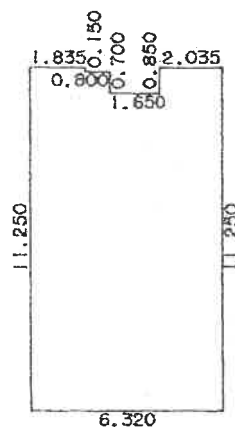
土地建物配置図
(概略)



各階平面図写

6204389

各階平面図



求積表

1.835	×	0.850	=	1.5598
0.800	×	0.700	=	0.5600
2.035	×	0.850	=	1.7298
6.320	×	10.400	=	65.7280
計				69.5776

床面積 69.57 ㎡

(会員専用)

作製者

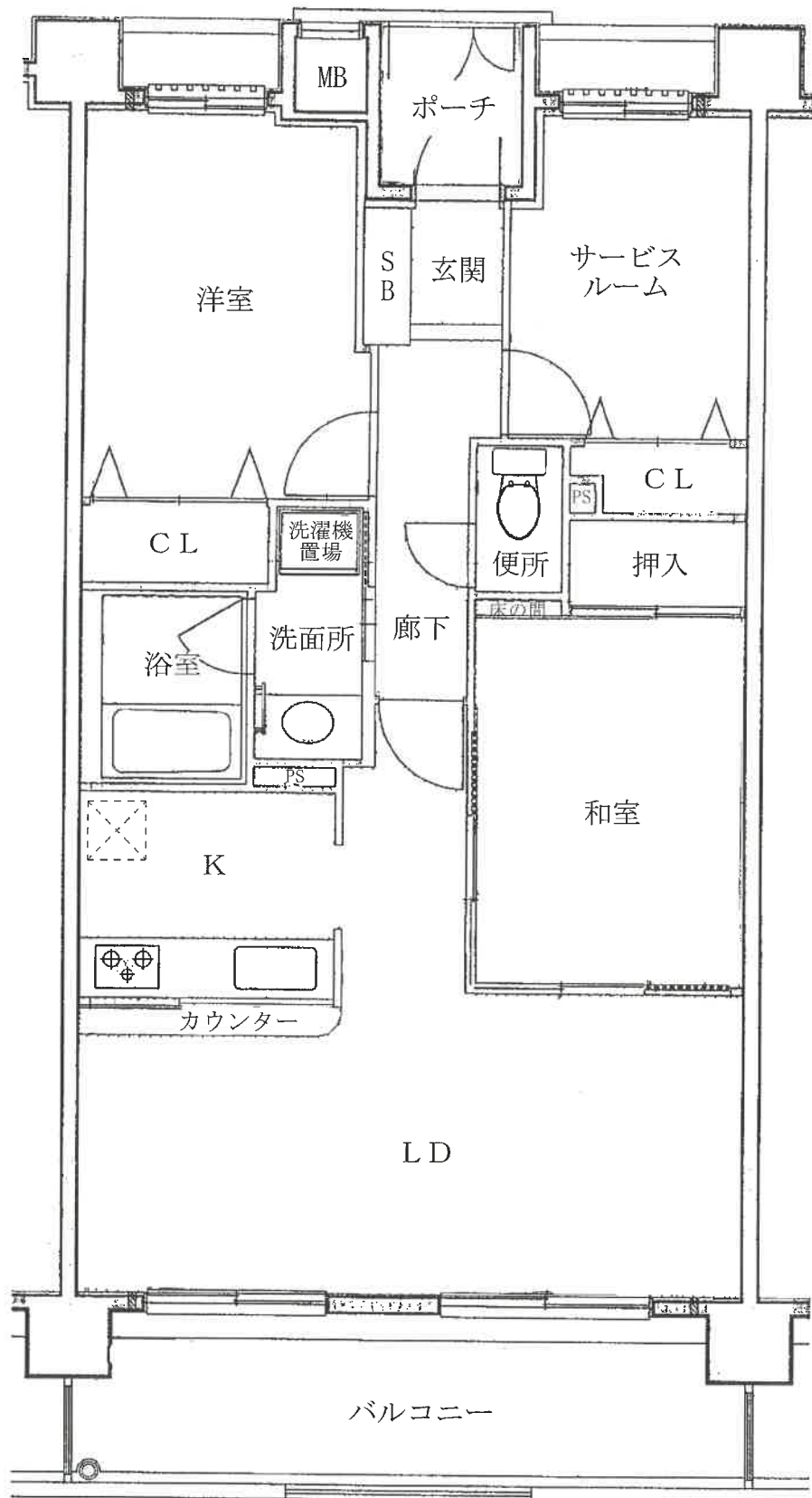
(平成 8 年 10 月 4 日)

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

