

# 物件調査書

## 見本ハイツ

愛知県名古屋市区西二丁目

一棟マンション・RC造（鉄筋コンクリート）・2007年築

### 目次

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| ① 物件の概要                          | 2  |
| レントロール（各戸の現況）                    | 3  |
| 対象地 位置図・立地・災害リスク                 | 4  |
| ② 参考価格（3手法）                      | 5  |
| 取引事例の根拠（採用事例・個別格差）               | 6  |
| 価格の内訳（建物査定・総括表）                  | 7  |
| 価格算定の方法と前提（注記）                   | 8  |
| 近隣事例（成約・掲載参考地）                   | 9  |
| 事例位置図                            | 10 |
| 価格帯別の収支（指値の目安）                   | 11 |
| ③ 融資期間の累積CF・与信指標（通常想定 稼働95%・税引後） | 12 |
| ③-2 ストレス想定 of 累積CF（稼働80%・税引後）    | 13 |
| ④ 周辺施設・生活利便                      | 14 |
| ⑩ 権利関係（登記事項）                     | 15 |
| 確認事項と確認先                         | 17 |
| 人口動態・地価公示 変動指数                   | 19 |
| ⑤ 市場の動き・実勢価格の分布                  | 20 |
| ⑥ 出典・前提・免責                       | 21 |

帳票番号：HB-75 価格時点：2026年9月2日 作成日：2026年9月11日

作成会社：ブルー・ソリューションズ株式会社

愛知県春日井市高森台7-6-8

本書はHaroのシステムを利用してブルー・ソリューションズ株式会社が作成したものです。本書は「不動産の鑑定評価に関する法律」に基づく鑑定評価書ではありません。記載内容は法令改正や市場動向により変化する可能性があります。

① 物件の概要

|                                |                       |                                                                                |                                  |
|--------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 物件名<br>見本ハイツ                   | 所在地<br>愛知県名古屋市西区名西二丁目 | 種別<br>一棟マンション                                                                  | 構造<br>RC造（鉄筋コンクリート）              |
| 築年<br>築19年（2007年築）             | 土地面積<br>305.6㎡（92.4坪） | 建物面積<br>612.3㎡（185.2坪）                                                         | 満室想定年収<br>1,362万円                |
| 表面利回り<br>8.62%                 | 売り出し価格<br>15,800万円    | 最寄り駅<br>名古屋市営地下鉄鶴舞線「浄心」駅<br>徒歩12分<br>直線距離で最も近い駅（周辺施設データ）：<br>東枇杷島駅 921m（徒歩12分） | 用途地域<br>第一種住居地域                  |
| 権利<br>所有権                      | 都市計画<br>—             | 構造・階数<br>鉄筋コンクリート造（RC造）陸屋根<br>5階建                                              | 現況<br>賃貸中（15戸中13戸入居・2戸空室<br>募集中） |
| 道路（幅員・公私） 北側 公道 幅員6.0m に約16m接道 |                       |                                                                                |                                  |

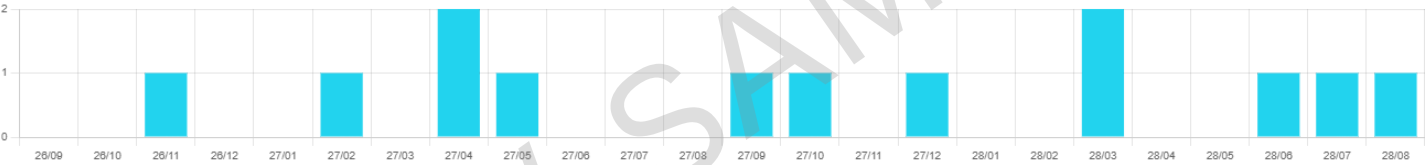
データ時点: 2026年9月2日 / 本物件はお手元の持ち込み情報です。物件固有の市場の動き（滞留・値下げ・掲載業者数）は対象外です。

レントロール（各戸の現況）

|              |                |              |                    |                   |              |
|--------------|----------------|--------------|--------------------|-------------------|--------------|
| 総戸数          | 空室             | 現況の年収（読み取り分） | 満室想定年収             | 現況年収の内訳           | 専有面積の合計      |
| 15行          | 2室（入居13）       | 1,170万円      | 1,362万円<br>（空室を推計） | 賃料 1,123万／共益費 47万 | 465㎡（140.7坪） |
| 専有率（専有合計÷延床） | 入居中の㎡単価（専有ベース） |              |                    |                   |              |
| 75.9%        | 2,453円/㎡月      |              |                    |                   |              |

| 部屋  | 階 | 間取り  | 専有㎡  | 賃料(円) | 共益費  | 駐車場 | 満室想定 | 契約開始    | 契約満了 | 現況  | 種別 | 内訳・用途 | ㎡単価   |
|-----|---|------|------|-------|------|-----|------|---------|------|-----|----|-------|-------|
| 101 |   | 1K   | 25.5 | 63000 | 3000 |     |      | 2023-04 |      | 入居中 | 貸室 | 自動    | 2,588 |
| 102 |   | 1K   | 25.5 | 63000 | 3000 |     |      | 2021-10 |      | 入居中 | 貸室 | 自動    | 2,588 |
| 103 |   | 1K   | 25.5 | 64000 | 3000 |     |      | 2024-03 |      | 入居中 | 貸室 | 自動    | 2,628 |
| 104 |   | 1K   | 25.5 | 64000 | 3000 |     |      | 2025-02 |      | 入居中 | 貸室 | 自動    | 2,628 |
| 105 |   | 1K   | 25.5 | 63000 | 3000 |     |      | 2020-06 |      | 入居中 | 貸室 | 自動    | 2,588 |
| 201 |   | 1K   | 25.5 | 65000 | 3000 |     |      | 2024-11 |      | 入居中 | 貸室 | 自動    | 2,667 |
| 202 |   | 1K   | 25.5 | 65000 | 3000 |     |      | 2022-08 |      | 入居中 | 貸室 | 自動    | 2,667 |
| 203 |   | 1K   | 25.5 | 64000 | 3000 |     |      | 2023-12 |      | 入居中 | 貸室 | 自動    | 2,628 |
| 204 |   | 1K   | 25.5 | 64000 | 3000 |     |      |         |      | 空室  | 貸室 | 自動    | 2,628 |
| 205 |   | 1K   | 25.5 | 65000 | 3000 |     |      | 2025-05 |      | 入居中 | 貸室 | 自動    | 2,667 |
| 301 |   | 1LDK | 42   | 89000 | 3000 |     |      | 2022-03 |      | 入居中 | 貸室 | 自動    | 2,191 |
| 302 |   | 1LDK | 42   | 90000 | 3000 |     |      | 2024-07 |      | 入居中 | 貸室 | 自動    | 2,214 |
| 303 |   | 1LDK | 42   | 90000 | 3000 |     |      |         |      | 空室  | 貸室 | 自動    | 2,214 |
| 304 |   | 1LDK | 42   | 91000 | 3000 |     |      | 2023-09 |      | 入居中 | 貸室 | 自動    | 2,238 |
| 305 |   | 1LDK | 42   | 90000 | 3000 |     |      | 2021-04 |      | 入居中 | 貸室 | 自動    | 2,214 |

更新期日の到来（これから2年）



これから2年で更新期日が来るのは合計13戸、いちばん多い月で2戸です。うち13戸は契約満了日の記載が無いため、契約開始日から2年ごとの更新と仮定して置いています。更新期日が来る戸数であって、退去する戸数ではありません。

①の満室年収との照合

レントロールの満室想定 1,362万円／①の満室年収 1,362万円（一致）

満室想定年収は、空室・賃料が読めなかった2戸を同じ間取りの中央値で仮に置いて計算しています（その分が192万円）。契約日が読めない部屋が2戸あります。読み取りは表の書式によって外すことがあります。数字は元の資料と突き合わせてから使ってください。

対象地 位置図・立地・災害リスク



●=対象地（おおよその位置） ●=最寄りの地価公示 標準地（229,000(円/㎡)）

災害リスク

- ☒ 洪水 浸水0.5～3m
- ☐ 土砂災害：想定なし
- ☐ 津波：想定なし
- ☒ 高潮
- ☒ 液状化傾向：やや高い（自然堤防）

用途地域

準工業地域 建ぺい60% / 容積200%

※ 概要書の記載（第一種住居地域）と異なります。公的タイルの参照位置による差の可能性があるため、市区町村の都市計画窓口でご確認ください。

地価公示（最寄り）

229,000(円/㎡) 前年比+2.7%

標準地 名古屋西5-7 / 約483m

将来人口（半径

2020→2050 +22%

250m)

826人 → 1,007人

出典：国土交通省 不動産情報ライブラリ（用途地域／地価公示／将来推計人口／ハザード）。位置はおおよその座標に基づく目安です。

## ② 参考価格（3手法）

参考レンジ（手法の振れ幅）：**13,805～21,517万円**

売り出し価格：15,800万円（評価額とは別物です）

価格の見立て方：種別が**一棟マンション**のため、**収益還元**を主な手がかりに見ています。下の3手法をそれぞれ「どう計算したか」まで示します。最終的な価格は上の参考レンジ（幅）で捉えてください（1つの値に断定しません）。

**収益還元** 主（市場利回りからの逆算（実勢表面利回り））**21,517万円**

満室年収 1,362万円 ÷ 実勢利回り 6.33%（近隣市区×構造×種別×築±10年の中央値）＝ 約21,517万円

幅：19,237～25,083万円（実勢利回り 7.08%～5.43%に対応）

近隣で実際に売り出されている同種（市区×構造×種別×築±10年・n=14）の表面利回りの中央値で、満室想定年収を割り戻した参考額です。市場が実際に付ける利回りに合わせています。

出典：公開情報を集計・分析した Haro 独自DB（実勢表面利回り）。／参考：国土省の公的な還元利回り（地価公示・基準地の鑑定＝プライム標準地基準）4.3%で計算すると約23,756万円ですが、実勢利回り（6.33%）より低く価格が高めに出るため参考に留めます（公的還元利回りはNOI＝純収益ベース、本計算は満室年収＝表面ベースで基準が異なります）。

**取引事例（類似条件）**（取引事例比較法）**9,325～12,616万円**

類似成約㎡単価（RC・SRC・築1997～2007年・土地195～390㎡・延床400～840㎡・n=6）358,974円/㎡ × 土地 306㎡ = 中央値 約10,970万円（幅 9,325～12,616万円）

本物件と条件の近い成約（RC・SRC・築1997～2007年・土地195～390㎡・延床400～840㎡）に絞った㎡単価（中央値・対土地面積）に、この物件の土地面積を掛けた概算です。中央値の±15%を市況の幅の目安として示しています。

**この事例は参考掲載です。**成約価格情報の「宅地（土地と建物）」は戸建（実需）が主体で、延床面積まで本物件（一棟・延床612㎡）に近い成約に絞り込めませんでした。戸建の㎡単価で一棟の価格を説明することはできないため、**参考価格の総括表・レンジには含めていません**。一棟の価格は収益還元（市場利回りからの逆算）を主な手がかりにしてください。

出典：国土省 不動産情報ライブラリ 成約・取引価格情報（2024・2025・2026年・宅地 土地建物／集計6件）。

**積算評価**（原価法）**13,805万円**

建物 7,295万円 + 土地 6,509万円 = 13,805万円

建物 7,295万円 + 土地 6,509万円の合計です（土地は地価公示ベース：213,000円/㎡・最寄り標準地 名古屋西-1（約651m））。建物は構造別の再調達単価から築年で減価、土地は単価×面積。参考値で合否判定はしません。

出典：再調達原価（構造別単価）+地価公示／路線価（国土交通省）。Haro算定の参考値。

取引事例の根拠（採用事例・個別格差）

採用事例一覧（取引事例の計算に使用した成約 n=6）

| # | 地区   | 時期         | 価格 | 土地       | ㎡単価(円) | 築年      | 構造        |
|---|------|------------|----|----------|--------|---------|-----------|
| 1 | 新木町  | 2024年第4四半期 |    | 8,200万円  | 360㎡   | 227,778 | 2002年 R C |
| 2 | 上小田井 | 2024年第3四半期 |    | 9,000万円  | 350㎡   | 257,143 | 1997年 R C |
| 3 | 大金町  | 2025年第4四半期 |    | 11,000万円 | 330㎡   | 333,333 | 1997年 R C |
| 4 | 市場木町 | 2025年第1四半期 |    | 15,000万円 | 390㎡   | 384,615 | 1997年 R C |
| 5 | 十方町  | 2024年第4四半期 |    | 17,000万円 | 360㎡   | 472,222 | 2007年 R C |
| 6 | 那古野  | 2026年第1四半期 |    | 14,000万円 | 195㎡   | 717,949 | 1997年 R C |

㎡単価（総額÷土地面積）の昇順。太字＝中央値（採用単価 358,974円/㎡ の根拠）。出典：国交省 不動産情報ライブラリ 成約・取引価格情報。

個別格差一覧表（取引事例への参考補正）

|            |         |               |
|------------|---------|---------------|
| 接道・角地      | 一方路（標準） | 100/100       |
| 形状         | 整形      | 100/100       |
| 間口・奥行      | 標準      | 100/100       |
| 高低差・がけ地    | なし      | 100/100       |
| セットバック     | 不要      | 100/100       |
| 私道負担       | なし      | 100/100       |
| 規模・環境      | 標準      | 100/100       |
| 個別格差率（相乗積） |         | 100/100（補正なし） |

価格の内訳（建物査定・総括表）

|              |            |                                           |
|--------------|------------|-------------------------------------------|
| 建物査定計算書（原価法） |            |                                           |
| 再調達単価        | 20万円/㎡     | 構造別に定めた標準単価 × グレード（普通）。物件ごとの実際の建築費ではありません |
| 延床面積         | 612.3㎡     |                                           |
| 総耐用年数        | 47年        | 構造の法定耐用年数                                 |
| 経過年数         | 19年        |                                           |
| 残存年数         | 28年        | 総耐用 - 経過（下限0）                             |
| 現在価値率        | 59.6%      | 残存/総耐用                                    |
| 建物査定額        | 7,295万円    | 単価 × 延床 × 現在価値率                           |
| 土地単価         | 213,000円/㎡ | 地価公示 名古屋西-1（住宅地）約651㎡・令和7年1月1日            |

|                                                              |                     |                 |
|--------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------|
| 参考価格 総括表                                                     |                     |                 |
| 収益還元（主）                                                      |                     | 21,517万円        |
| 近隣取引事例                                                       | 参考掲載（戸建中心の成約のため集計外） |                 |
| 積算評価                                                         |                     | 13,805万円        |
| 流通性比率                                                        |                     | 100%            |
| 参考価格レンジ                                                      |                     | 13,805～21,517万円 |
| 中心値の目安：17,661万円                                              |                     |                 |
| 複数手法の幅に流通性比率を加味した参考です。1つの値に断定せず、レンジで捉えてください（不動産鑑定評価ではありません）。 |                     |                 |

## 価格算定の方法と前提（注記）

## 注1 実勢利回り（市場利回りからの逆算）の求め方

計算式：参考額＝満室想定年収÷実勢表面利回り（中央値）

実勢表面利回りは、近隣（市区×構造×種別×築±10年）で売り出された同種物件の「満室想定年収÷売却価格」の中央値です（集計14件・公開情報を集計・分析したHaro独自DB）。幅は同じ集計の利回り25%点～75%点（7.08%～5.43%）に対応する価格です。参考欄の公的還元利回り（4.3%）は地価公示・基準地の鑑定に使われる主要標準地前提の値で、実勢より低く（価格は高めに）出るため計算根拠には使っていません。なお本手法は、鑑定評価の直接還元法（純収益NOI÷還元利回り）とは異なる「市場の表面利回りとの比較による簡便法」です（分子・分母とも満室・表面ベースで内部整合を取っています）。

## 注2 取引事例の抽出条件と補正の扱い

計算式：参考額＝類似成約の㎡単価（中央値）×本物件の土地面積

事例は国土交通省 不動産情報ライブラリの成約価格情報（2024・2025・2026年・宅地(土地と建物)）から、調停・競売等を除いたものです。本物件と条件の近い成約（RC・SRC・築1997～2007年・土地195～390㎡・延床400～840㎡）に絞って集計しています（5件に満たない場合は条件を段階的に緩め、その旨をラベルに明記します）。対象年の事例を合算しており、査定時点への時点修正（年ごとの地価変動の補正）は行っていません（同市区の地価変動の目安は「地価公示 変動指数」のグラフを参照）。市区内の場所の違い（路線価の比較による地域格差の補正）も行っていない。土地の個別条件は個別格差で別途参考補正します。

## 注3 積算（原価法）の単価根拠

計算式：建物＝再調達単価×延床面積×現在価値率（残存年数÷総耐用年数）／土地＝単価×土地面積

再調達単価はHaroの構造別基準単価（本物件の構造で20万円/㎡・総耐用47年）を基礎とします。土地単価は地価公示（213,000円/㎡・最寄り標準地 名古屋西-1（約651m））を使用し、路線価を手入力した場合はそちらを優先します。市区内の地域格差補正は行っていません。

## 注4 個別格差率の設定根拠

計算式：個別格差率＝各項目の率の掛け合わせ（相乗積）

接道・形状などの各補正率は、土地の比率で一般的に使われる水準を参考にHaroが設定した参考値です。取引事例のレンジにのみ適用し、収益還元・積算には適用しません（二重補正を避けるため）。本物件は現在、全項目とも標準（補正なし＝100/100）としています。

## 注5 流通性比率の意味

計算式：参考価格レンジ＝3手法の幅×流通性比率

売りやすさ（流動性）の目安として90～110%の範囲で掛ける調整です（現在 100%＝補正なし）。

表示金額は万円未満を丸めているため、計算が厳密に一致しない場合があります。

近隣事例（成約・掲載参考地）

近隣の成約事例 国土交通省 不動産情報ライブラリ（成約価格情報）

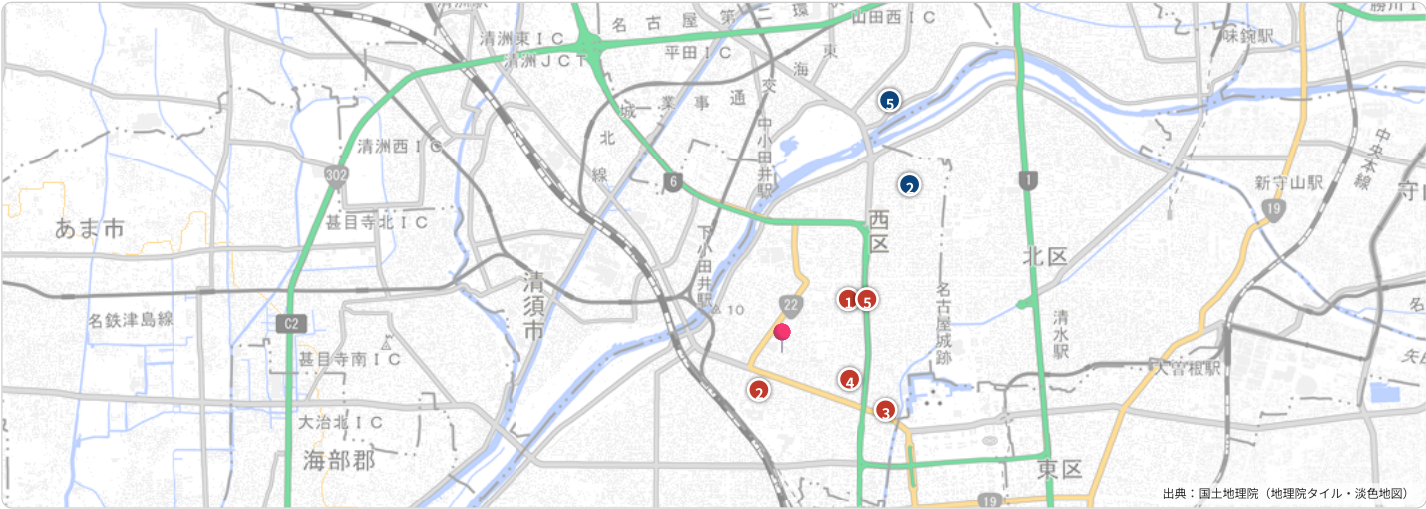
| No | 地区  | 時期         | 価格       | 土地   | 延床   | 築年    | 構造  | 接道      | 方位 | 用途地域      | 建蔽/容積  | 区分 |
|----|-----|------------|----------|------|------|-------|-----|---------|----|-----------|--------|----|
| 1  | 児玉  | 2025年第1四半期 | 9,000万円  | 370㎡ | 200㎡ | 1994年 | R C | 公道 3.8m | 南  | 第 1 種住居地域 | 60/184 | 成約 |
| 2  | 栄生  | 2025年第3四半期 | 4,500万円  | 160㎡ | 265㎡ | 1983年 | R C | 公道 6m   | 南  | 第 2 種住居地域 | 60/200 | 成約 |
| 3  | 城西  | 2025年第4四半期 | 5,800万円  | 145㎡ | 290㎡ | 1989年 | R C | 公道 5.9m | 南  | 第 1 種住居地域 | 60/200 | 成約 |
| 4  | 花の木 | 2024年第4四半期 | 11,000万円 | 300㎡ | 135㎡ | 1996年 | 木造  | 公道 7.9m | 南  | 近隣商業地域    | 80/300 | 成約 |
| 5  | 児玉  | 2025年第3四半期 | 9,500万円  | 270㎡ | 300㎡ | 2002年 | 鉄骨造 | 公道 5.9m | 南  | 第 1 種住居地域 | 60/200 | 成約 |

掲載中・掲載済みの参考事例（参考地） Haro独自DB（ポータル掲載情報の集計）

| No | 所在（町名）   | 種別      | 構造            | 築年          | 土地   | 延床   | 掲載価格                    | 表面利回り | 掲載期間                  |
|----|----------|---------|---------------|-------------|------|------|-------------------------|-------|-----------------------|
| 1  | 鳥見町 掲載中  | 一棟アパート  | 軽量鉄骨造         | 2007年（築19年） | 315㎡ | 200㎡ | 7,680万円                 | 7%    | 2026年8月～ 掲載中          |
| 2  | 江向町      | 一棟マンション | S造（重量鉄骨）      | 2002年（築24年） | 300㎡ | 340㎡ | 12,500万円<br>当初 12,000万円 | 7.76% | 2023年7月～2026年8月（31ヶ月） |
| 3  | 五才美町 掲載中 | 一棟マンション | 木造            | 2007年（築19年） | 230㎡ | 210㎡ | 5,000万円                 | 7.3%  | 2026年9月～ 掲載中          |
| 4  | 歌里町 掲載中  | 一棟アパート  | S造（重量鉄骨）      | 2000年（築26年） | 355㎡ | 245㎡ | 7,580万円                 | 7.01% | 2026年8月～ 掲載中          |
| 5  | 大野木      | 一棟マンション | RC造（鉄筋コンクリート） | 1991年（築35年） | 270㎡ | 440㎡ | 11,394万円                | 8.16% | 2026年2月～2026年8月（2ヶ月）  |

成約＝国土交通省 成約価格情報（宅地・土地と建物）。取引＝同 取引価格情報。事例の位置は町丁目の代表点（概略）です。ポータルサイト掲載情報の集計（Haro独自DB）。売出（掲載）価格であり、成約価格ではありません。

事例位置図



●=対象地／番号=各表のNo列と対応（青=掲載参考事例・実位置／赤=成約事例・町丁目の代表点=概略）。縮尺は全事例が入る範囲に自動調整。

価格帯別の収支（指値の目安）

| 価格              | 表面利回り | 返済比率  | 年間CF（満室） | 年間CF（入居95%） | 1億円換算CF（95%） |
|-----------------|-------|-------|----------|-------------|--------------|
| 売り出し価格 15,800万円 | 8.62% | 69.1% | 148万円    | 80万円        | 51万円         |
| 指値-3% 15,326万円  | 8.89% | 67%   | 177万円    | 108万円       | 71万円         |
| 指値-5% 15,010万円  | 9.07% | 65.7% | 195万円    | 127万円       | 85万円         |
| 指値-8% 14,536万円  | 9.37% | 63.6% | 224万円    | 156万円       | 107万円        |

- 返済比率が50%になる価格：**11,431万円**
  - 借入を11,431万円以下にすると返済比率は50%になります（自己資金を入れる場合の目安）。
- いずれも各価格でフルローン・金利1.80%・20年・元利均等での試算です。経費は②で計算したオールイン経費 272万円（満室年収の20%・固定資産税を含む）を各価格で共通に使っています。入居95%は空室率5%の想定で、満室年収に0.95を掛けたものです。税引前の金額です。1億円換算CFは、物件価格1億円あたりに直したCFで、規模の違う物件を並べて見るための単位です。

③ 融資期間の累積CF・与信指標（通常想定 稼働95％・税引後）

| パターン別の指標       |              |                |
|----------------|--------------|----------------|
|                | 通常想定 — 稼働95% | ストレス想定 — 稼働80% |
| 初年度 税引後CF      | 213万円        | 62万円           |
| 融資期間の累積CF（税引後） | 3,339万円      | 498万円          |
| 自己資金の回収年       | 20年内に回収せず    | 20年内に回収せず      |
| DSCR           | 1.43         | 1.14           |

DSCR = 初年度NOI ÷ 年間元利返済額。数値の良し悪しは判断していません。

融資期間の累積CF・満室想定（税引後）  
4,269万円

デッドクロス年  
1年目（当初から）

自己資金（頭金＋諸費用）  
4,906万円

返済比率  
52.5%

LTV  
75.9%

デッドクロスとは、元金返済額が減価償却費を上回る年のことです。減価償却は現金が出ていかないのに経費になり、元金返済は現金が出ていくのに経費になりません。両者が逆転すると、帳簿上の利益が実際の手残りを上回り、税金が手残りを削り始めます。この条件では建物の減価償却は31年で終わるため、32年目以降は減価償却が0になります。下の年次表の「減価償却」「元金」「税」の列で確かめられます。

| 年  | 満室収入  | 実効収入  | 経費  | NOI   | 返済  | 元金  | 利息  | 減価償却 | 税   | 税引後CF | 累積CF  |
|----|-------|-------|-----|-------|-----|-----|-----|------|-----|-------|-------|
| 1  | 1,362 | 1,294 | 272 | 1,021 | 715 | 499 | 216 | 306  | 94  | 213   | 213   |
| 2  | 1,359 | 1,291 | 272 | 1,019 | 715 | 508 | 207 | 306  | 96  | 208   | 421   |
| 3  | 1,357 | 1,289 | 272 | 1,016 | 715 | 517 | 198 | 306  | 98  | 204   | 625   |
| 4  | 1,354 | 1,286 | 272 | 1,014 | 715 | 526 | 189 | 306  | 100 | 199   | 824   |
| 5  | 1,351 | 1,284 | 272 | 1,011 | 715 | 536 | 179 | 306  | 102 | 194   | 1,018 |
| 6  | 1,348 | 1,281 | 272 | 1,009 | 715 | 545 | 169 | 306  | 104 | 190   | 1,208 |
| 7  | 1,346 | 1,278 | 272 | 1,006 | 715 | 555 | 160 | 306  | 106 | 185   | 1,393 |
| 8  | 1,343 | 1,276 | 272 | 1,003 | 715 | 565 | 150 | 306  | 108 | 180   | 1,573 |
| 9  | 1,340 | 1,273 | 272 | 1,001 | 715 | 575 | 139 | 306  | 111 | 175   | 1,748 |
| 10 | 1,338 | 1,271 | 272 | 998   | 715 | 586 | 129 | 306  | 113 | 170   | 1,919 |
| 11 | 1,335 | 1,268 | 272 | 996   | 715 | 596 | 119 | 306  | 116 | 165   | 2,084 |
| 12 | 1,332 | 1,266 | 272 | 993   | 715 | 607 | 108 | 306  | 118 | 160   | 2,244 |
| 13 | 1,330 | 1,263 | 272 | 991   | 715 | 618 | 97  | 306  | 121 | 155   | 2,400 |
| 14 | 1,327 | 1,261 | 272 | 988   | 715 | 629 | 86  | 306  | 123 | 150   | 2,550 |
| 15 | 1,324 | 1,258 | 272 | 986   | 715 | 640 | 74  | 306  | 126 | 145   | 2,695 |
| 16 | 1,322 | 1,256 | 272 | 983   | 715 | 652 | 63  | 306  | 129 | 140   | 2,834 |
| 17 | 1,319 | 1,253 | 272 | 981   | 715 | 664 | 51  | 306  | 131 | 134   | 2,969 |
| 18 | 1,316 | 1,251 | 272 | 978   | 715 | 676 | 39  | 306  | 134 | 129   | 3,097 |
| 19 | 1,314 | 1,248 | 272 | 976   | 715 | 688 | 27  | 306  | 137 | 123   | 3,221 |
| 20 | 1,311 | 1,246 | 272 | 973   | 715 | 700 | 15  | 306  | 140 | 118   | 3,339 |

年次表は融資期間の全年次です。金額の単位は万円。自己資金 4,906万円 = 頭金 3,800万円（価格-融資額） + 諸費用 1,106万円（自己資金で支払う前提）。LTV＝融資額÷物件価格。税引後（所得税・住民税などの概算を差し引いた後）の金額です。

③-2 ストレス想定 of 累積CF（稼働80%・税引後）

| 前提の比較        |  |  |         |  |  |                |  |  |  |  |  |
|--------------|--|--|---------|--|--|----------------|--|--|--|--|--|
| 通常想定 — 稼働95% |  |  |         |  |  | ストレス想定 — 稼働80% |  |  |  |  |  |
| 稼働率          |  |  | 95%     |  |  | 80%            |  |  |  |  |  |
| 想定収入（年）      |  |  | 1,294万円 |  |  | 1,090万円        |  |  |  |  |  |

2つの違いは収入の前提だけです。融資額 12,000万円・金利 1.8%・返済 20年・経費 272万円・税の扱いは税引後（融資期間表示）で、どちらも同じです。

| 年  | 満室収入  | 実効収入  | 経費  | NOI | 返済  | 元金  | 利息  | 減価償却 | 税  | 税引後CF | 累積CF |
|----|-------|-------|-----|-----|-----|-----|-----|------|----|-------|------|
| 1  | 1,362 | 1,090 | 272 | 817 | 715 | 499 | 216 | 306  | 40 | 62    | 62   |
| 5  | 1,351 | 1,081 | 272 | 809 | 715 | 536 | 179 | 306  | 46 | 48    | 275  |
| 10 | 1,338 | 1,070 | 272 | 798 | 715 | 586 | 129 | 306  | 54 | 29    | 459  |
| 15 | 1,324 | 1,059 | 272 | 787 | 715 | 640 | 74  | 306  | 66 | 7     | 540  |
| 20 | 1,311 | 1,049 | 272 | 777 | 715 | 700 | 15  | 306  | 80 | -19   | 498  |

年次表は5年刻みの要約です（1年目・5年ごと・最終年）。金額の単位は万円。税引後（所得税・住民税などの概算を差し引いた後）の金額です。通常想定との違いは収入の前提だけで、融資条件・経費・税の扱いは同じです。

④ 周辺施設・生活利便

周辺施設・生活利便 Google Places

【名古屋市西区名西二丁目の立地分析】

立地の特徴  
物件は名古屋市西区の住宅地に位置し、近隣に愛知県立名古屋西高等学校があります。周辺は落ち着いた住宅街で、生活に必要な施設が適度に配置されています。

生活利便性  
コンビニ2店舗が徒歩4分圏内に立地し、日常の買い物に便利です。ドラッグストア「マツモトキヨシ ヨシヅヤ名古屋名西店」は徒歩3分と非常に近く、医薬品や日用品の購入に適しています。スーパーはフィール花の木店（徒歩10分）やイオンモール Nagoya Noritake Garden（徒歩14分）が利用可能です。保育園も徒歩3分にあり、子育て環境が整っています。

交通アクセス  
東枇杷島駅と栄生駅が各々徒歩12分圏内にあり、両駅利用が可能です。これにより複数路線へのアクセスが確保されています。西枇杷島駅は徒歩19分の距離にあります。

|         |                                                                                          |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 駅       | <b>東枇杷島駅</b> 921m（徒歩12分）<br>他: 栄生駅 941m／西枇杷島駅 1,470m                                     |
| コンビニ    | <b>セブンイレブン名古屋名西2丁目店</b> 246m（徒歩4分）<br>他: ファミリーマート 名古屋西高校前店 249m／ファミリーマート 名西康生通店 411m     |
| スーパー    | <b>フィール 花の木店</b> 767m（徒歩10分）<br>他: フィール 栄生店 1,008m／イオンモール Nagoya Noritake Garden 1,099m  |
| ドラッグストア | <b>薬 マツモトキヨシ ヨシヅヤ名古屋名西店</b> 184m（徒歩3分）<br>他: ドラッグユタカ 押切店 756m／V・drug 浄心店 796m            |
| 学校      | <b>名古屋厚生会館第二保育園</b> 228m（徒歩3分）<br>他: 学研CAIスクール Study Fun 名西教室 285m／愛知県立名古屋西高等学校 定時制 358m |
| 病院      | <b>保健科学研究所 中部支社</b> 703m（徒歩9分）<br>他: めぐみ助産院 801m／医療法人栄整会 米田病院 824m                       |
| 役所      | <b>名古屋西税務署</b> 453m（徒歩6分）<br>他: 名古屋市住宅供給公社 南押切団地管理事務所 546m／企業事務管理センター 549m               |
| 銀行      | <b>セブン銀行ATM</b> 230m（徒歩3分）<br>他: あいち銀行 名西支店 300m／名古屋銀行 枇杷島通支店 525m                       |
| 公園      | <b>名西公園</b> 95m（徒歩2分）<br>他: 南押切荘広場 221m／南押切なかよし公園 269m                                   |

⑩ 権利関係（登記事項）

|                |              |         |                 |         |               |
|----------------|--------------|---------|-----------------|---------|---------------|
| 現在の所有者         | 取得の時期        | 売主の保有年数 | いま効いている担保       | 抹消済みの登記 | 土地（登記・1筆）     |
| 見本不動産株式会社      | 2024年12月（売買） | 約1.8年   | 1件（合計 15,000万円） | 1件      | 305.6㎡（92.4坪） |
| 建物 床面積（登記）     | 新築の登記        |         |                 |         |               |
| 612.3㎡（185.2坪） | 2007年03月     |         |                 |         |               |

建物 見本ハイツ\_全部事項証明書 建物

共同住宅／鉄筋コンクリート造陸屋根5階建／1階122.46 2階122.46 3階122.46 4階122.46 5階122.46

| 順位 | 目的         | 受付                | 原因           | 権利者                       |
|----|------------|-------------------|--------------|---------------------------|
| 1  | 所有権保存      | 平成19年4月10日第00001号 |              | 見本花子（持分2分の1）、見本太郎（持分2分の1） |
| 2  | 見本花子持分全部移転 | 令和3年5月7日第00002号   | 令和2年11月10日相続 | 見本太郎（持分2分の1）              |
| 3  | 所有権移転      | 令和4年12月21日第00003号 | 令和4年12月21日売買 | 見本アセット合同会社                |
| 4  | 所有権移転      | 令和6年12月26日第00004号 | 令和6年12月26日売買 | 見本不動産株式会社                 |

| 順位 | 目的          | 受付                | 金額       | 権利者                   |
|----|-------------|-------------------|----------|-----------------------|
| 1  | 根抵当権設定      | 令和4年12月21日第00010号 | 9,500万円  | 株式会社見本中央銀行（取扱店 名古屋支店） |
| 2  | 1番根抵当権抹消    | 令和6年12月26日第00011号 | —        |                       |
| 3  | 根抵当権設定 効力あり | 令和6年12月26日第00012号 | 15,000万円 | 株式会社見本中央銀行（取扱店 名古屋支店） |

土地 見本ハイツ\_全部事項証明書 土地

| 地番    | 地目 | 地積     |
|-------|----|--------|
| 見本ー1番 | 宅地 | 305.6㎡ |

| 順位 | 目的    | 受付                | 原因           | 権利者        |
|----|-------|-------------------|--------------|------------|
| 1  | 所有権移転 | 平成16年4月13日第00002号 | 平成15年9月4日相続  | 見本花子       |
| 2  | 所有権移転 | 令和3年5月7日第00003号   | 令和2年11月10日相続 | 見本太郎       |
| 3  | 所有権移転 | 令和4年12月21日第00004号 | 令和4年12月21日売買 | 見本アセット合同会社 |
| 4  | 所有権移転 | 令和6年12月26日第00005号 | 令和6年12月26日売買 | 見本不動産株式会社  |

| 順位 | 目的     | 受付                | 金額       | 権利者                |
|----|--------|-------------------|----------|--------------------|
| 1  | 根抵当権設定 | 平成16年4月30日第00006号 | 10,000万円 | 株式会社見本銀行（取扱店 見本支店） |

根抵当権の極度額は借入の上限であって残債ではありません。実際の残債は売主経由で金融機関に確認してください。読み取りは書式によって外すことがあります。数字は謄本の原本と突き合わせてから使ってください。

⑩ 権利関係（登記事項）（続き）

| 順位   | 目的          | 受付                  | 金額       | 権利者                   |
|------|-------------|---------------------|----------|-----------------------|
| 付記1号 | 1番根抵当権更正    | 平成16年5月19日受付第00007号 | —        |                       |
| 2    | 根抵当権設定      | 平成19年3月26日第00008号   | 24,000万円 | 見本信用金庫（取扱店 見本支店）      |
| 付記1号 | 2番根抵当権変更    | 令和3年5月7日第00009号     | —        |                       |
| 付記2号 | 2番根抵当権変更    | 令和3年5月7日第00010号     | —        |                       |
| 付記3号 | 2番根抵当権変更    | 令和3年5月7日第00011号     | —        |                       |
| 3    | 1番根抵当権抹消    | 平成19年4月13日第00012号   | —        |                       |
| 4    | 2番根抵当権抹消    | 令和4年12月21日第00013号   | —        |                       |
| 5    | 根抵当権設定      | 令和4年12月21日第00014号   | 9,500万円  | 株式会社見本中央銀行（取扱店 名古屋支店） |
| 6    | 5番根抵当権抹消    | 令和6年12月26日第00015号   | —        |                       |
| 7    | 根抵当権設定 効力あり | 令和6年12月26日第00016号   | 15,000万円 | 株式会社見本中央銀行（取扱店 名古屋支店） |

確認事項と確認先

1. 各戸の契約開始日・契約期間・賃料・専有面積 **優先**

満室でも、全戸が新築時からの入居なら最初の退去の波が同時に来ます。翌年に何戸空くかで収支がまったく変わります。専有面積が分らないと賃料の妥当性も判断できません。

確認先：仲介経由で管理会社へ（レントロールに記載が無い場合は追加で依頼）
2. 満室想定年収の内訳（賃料・共益費・駐車場）と駐車場の権利 **優先**

駐車場を近隣から借りて確保している場合、その賃貸借契約が切れると入居者の駐車場が消えます。車が必要な地域では賃料に直結します。契約期間・更新条件・解約予告を確認してください。

確認先：売主・管理会社（駐車場の賃貸借契約書）
3. 用途地域の真値（資料の記載と公開データが食い違っています） **優先**

資料の記載は「第一種住居地域」、公開データは「準工業地域」です。建ぺい率・容積率・建てられる用途が変わります。

確認先：市区町村の都市計画窓口
4. 保険料・原状回復費・広告料・修繕積立の実額 **優先**

売主資料の経費一覧には、火災保険・原状回復・入居募集の広告料・将来の大規模修繕への備えが入っていないことがあります。本書の試算はこれらを経費率に含めた概算です。

確認先：保険は見積、原状回復と広告料は管理会社の実績
5. 敷金・礼金・フリーレント・広告料（AD）の直近実績

敷金は所有者が引き継ぐ債務です。直近の募集で広告料を何か月分払ったかが、実力の賃料を映します。

確認先：仲介経由で管理会社へ
6. ハザードマップの現物確認と、火災・地震保険の見積

公開データで洪水・高潮・液状化の想定に該当します。この地番の浸水深と、保険料が想定内かを確認してください。

確認先：市区町村のハザードマップ／保険代理店
7. 賃貸借契約書の原本・滞納の有無・保証会社の加入状況

現況は「賃貸中（15戸中13戸入居・2戸空室募集中）」です。所有者が変わっても契約はそのまま続くので、滞納や特約（更新料なし等）も引き継がれます。

確認先：売主・管理会社
8. 消防設備点検の記録・大規模修繕の履歴・受水槽/浄化槽の有無

一棟は共用部の維持費が収支に効きます。点検の指摘事項が残っていないか、外壁など大きな修繕がいつ行われたかで、この先の出費が変わります。

確認先：売主・管理会社
9. ガスの種類と給湯器などの設備の所有者

プロパンガスの場合、給湯器やエアコンをガス会社が無償で貸している（＝解約時に清算義務が生じる）ことがあります。

確認先：ガス会社との契約書
10. 担保（1件・合計15,000万円）の抹消の可否と時期

決済と同時に抹消するのが通常ですが、金融機関の同意が要ります。根抵当権は極度額であって残債ではないので、実際の残債は別に確認してください。

確認先：売主・仲介経由で金融機関へ（残債証明・抹消の同意）
11. 売主の取得から約1.8年。売却の時期に事情があるか

取得からの期間が短い物件です。譲渡所得の税率は所有期間で変わるため、売主が時期にこだわる場合があります。

確認先：仲介経由で売主の事情を確認（税額そのものは税理士へ）

## 確認事項と確認先（続き）

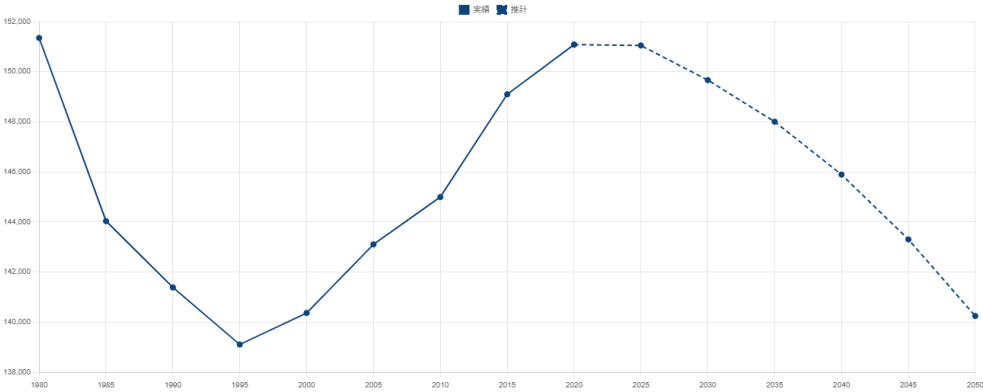
## 12. 売主が法人。社内手続き（決議）の要否

重要な財産の処分にあたる場合、取締役会や株主総会の決議が要ります。決議が無いまま契約すると後で効力を争われることがあります。

確認先：売主（決議書の写し）／登記事項証明書（会社）

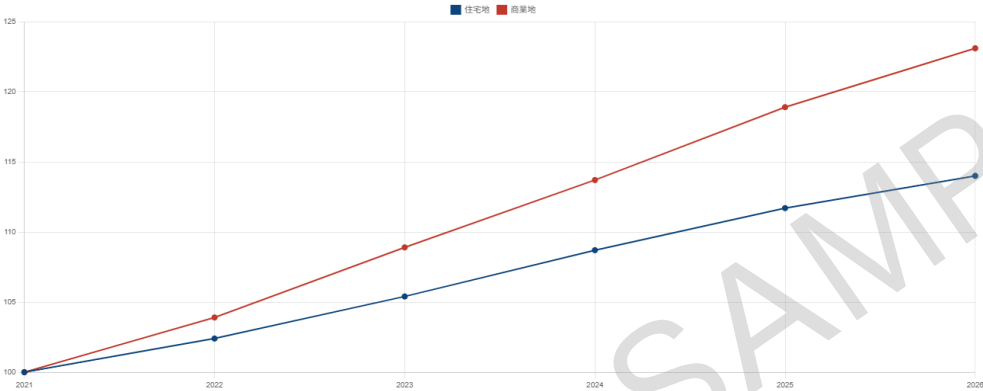
人口動態・地価公示 変動指数

人口動態 愛知県名古屋市西区（出典：e-Stat 政府統計）



実線＝国勢調査の実績／破線＝将来推計人口。単位：人。

地価公示 変動指数 名古屋市西区（出典：国土交通省 地価公示）



2021年=100の累積指数。住宅地（直近n=16）／商業地（直近n=17）。出典：国土交通省 不動産情報ライブラリ（地価公示）。各年の前年比を市区内の地点で平均し、2021年=100として累積した参考指数です。地点が少ない年は近隣一帯（同県内・取得範囲）の平均で補完しています。

⑤ 市場の動き・実勢価格の分布

この物件はお手元の持ち込み情報です。滞留・値下げ・掲載業者数は R-DX 掲載物件のデータのため対象外です（近隣の賃料相場は住所から参照しています）。

近隣の賃料相場 賃料 **1,802円/㎡・月（市区町村中央値・集計7件・2026年9月）**  
中央値（円/㎡・月） 同じエリアの募集賃料の中央値（1㎡あたり月額）。  
小型住戸ほど㎡単価は高く出るため参考程度。物件の想定賃料が相場より高い前提なら、利回りは保守的に見る。  
出典：公開情報を集計・分析した Haro 独自DB

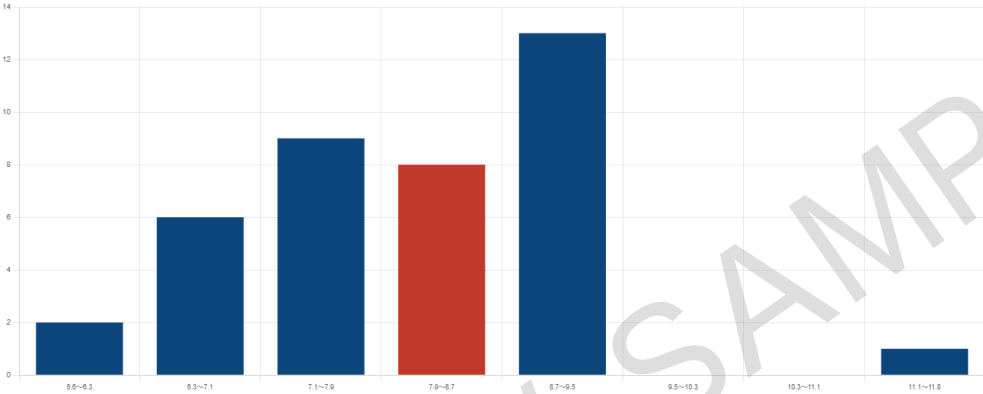
賃料水準のまとめ（専有面積あたり・円/㎡・月）

|                                                           |              |
|-----------------------------------------------------------|--------------|
| 本物件 入居中の平均（レントロール）                                        | 2,453円       |
| 近隣募集の中央値（Haro独自DB・市区町村）                                   | 1,802円       |
| 家賃相場調査資料 条件がもっとも近い部屋（1K／専有面積 20.5～30.5㎡／駅徒歩 20分以内／築20年以内） | 2,247円（6室3棟） |

3つとも専有面積あたりの月額です。①の満室年収を延床面積で割った単価とは単位が違うので比べません。高い・安い判断は書いていません。

出典: 市場に公開された情報を継続的に集計・分析したHaro独自DB。掲載情報ベースの集計であり成約価格ではありません。月次粒度のため「掲載終了」は成約を意味しない点に留意してください。

実勢価格の分布 名古屋市西区・一棟（アパート・マンション）（直近6ヶ月・n=39）



単位：表面利回り（%）／中央値 8.24／本物件 8.62（赤の帯）。出典：Haro独自DB（ポータルサイト掲載情報の集計）。売出（掲載）価格ベースで、成約価格ではありません。

## ⑥ 出典・前提・免責

本書はHaroのシステムを利用してブルー・ソリューションズ株式会社が作成したものです。本書は「不動産の鑑定評価に関する法律」に基づく鑑定評価書ではありません。記載内容は法令改正や市場動向により変化する可能性があります。

### 使ったデータと時点

- 物件データ：公開情報を集計・分析したHaro独自DB（最終確認 2026年9月2日）
- 価格3手法・立地：国土交通省 不動産情報ライブラリ（成約価格・還元利回り・用途地域・地価公示・将来人口・災害）
- 市場の動き：公開情報を集計・分析したHaro独自DB
- 集計件数の目安：取引事例 6件／近隣賃料 集計7件

### 前提

家賃-0.2%/年・諸費用率7%・税額は概算（②③と同じ）。価格はレンジで示し、断定はしません。

### 自分で確かめる3手順

- 現地と最寄り駅を歩く（駅まで実測・周辺の募集状況を見る）
- 公的データを自分で引く（不動産情報ライブラリ／ハザードマップポータル／登記）
- 複数の業者に同じ条件で当てる（相場・賃料の裏取り）

本書は参考資料であり、公開情報とHaro独自集計に基づく試算です。不動産鑑定評価（不動産鑑定士の独占業務）ではなく、価額を保証するものではありません。投資判断はご自身の責任で、税務は税理士等にご確認ください。