

## 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 名古屋市守山区藪田町 1202番地

建物の名称 ライオンズマンション喜多山

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 藪田町 1202番の14

建物の名称 802号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 68.57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 名古屋市守山区藪田町1202番

地 目 宅地

地 積 576.00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 10万2585分の7245



## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月18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

なし

### 《 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 名古屋市守山区藪田町 1202番地

建物の名称 ライオンズマンション喜多山

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 藪田町 1202番の14

建物の名称 802号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 68.57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 名古屋市守山区藪田町1202番

地 目 宅地

地 積 576.00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 10万2585分の7245



令和 8 年(ケ)第 5 号

令和 8 年 2 月 6 日受理

令和 8 年 3 月 **3** 日提出

# 現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所

執行官 杉 原 慶 光

## 物 件 目 録

## 1 (一棟の建物の表示)

所 在 名古屋市守山区藪田町 1202番地

建物の名称 ライオンズマンション喜多山

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 藪田町 1202番の14

建物の名称 802号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 68.57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 名古屋市守山区藪田町1202番

地 目 宅地

地 積 576.00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 10万2585分の7245

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"/> 主である建物 <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 { 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居宅 (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	つぎのとおり 管理費 月額 18,700円 修繕積立金 月額 20,290円	令和8年2月19日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 計 円 内訳は「その他の事項」のとおり <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社大京アステージ	
その他の事項	「執行官の意見」のとおり 駐車場あり (月額8,000~12,000円。すぐには使用できない (抽選)) ペット飼育不可 平成28年3月ころ大規模修繕実施済み 規約共用部分なし	
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"/> 土地建物位置関係図 (概略) 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	「執行官の意見」のとおり	
執行官保管の返 処 分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<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"/> 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
■ A (債務者兼所有者)	(口頭による陳述要旨) 1 私は、令和2年4月に物件1建物を所得しました。その後、同建物を賃貸していましたが、令和8年1月に賃借人が退去したため、現在空き家になっています。 2 物件1建物内でペットが飼われていたことはないと思います。 3 私が物件1建物を取得して以降、リフォームや改造を行ったことはありません。 4 物件1建物で雨漏りや水漏れが発生したことはありません。
■ 株式会社大京アステージ名古屋西支店担当者 (管理会社)	(照会文書に対する回答要旨) 物件1建物に係る管理費等の金額及び滞納額並びにライオンズマンション喜多山(物件1建物を含む一棟の建物)の管理状況等については、2枚目に記載のとおりです。

(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

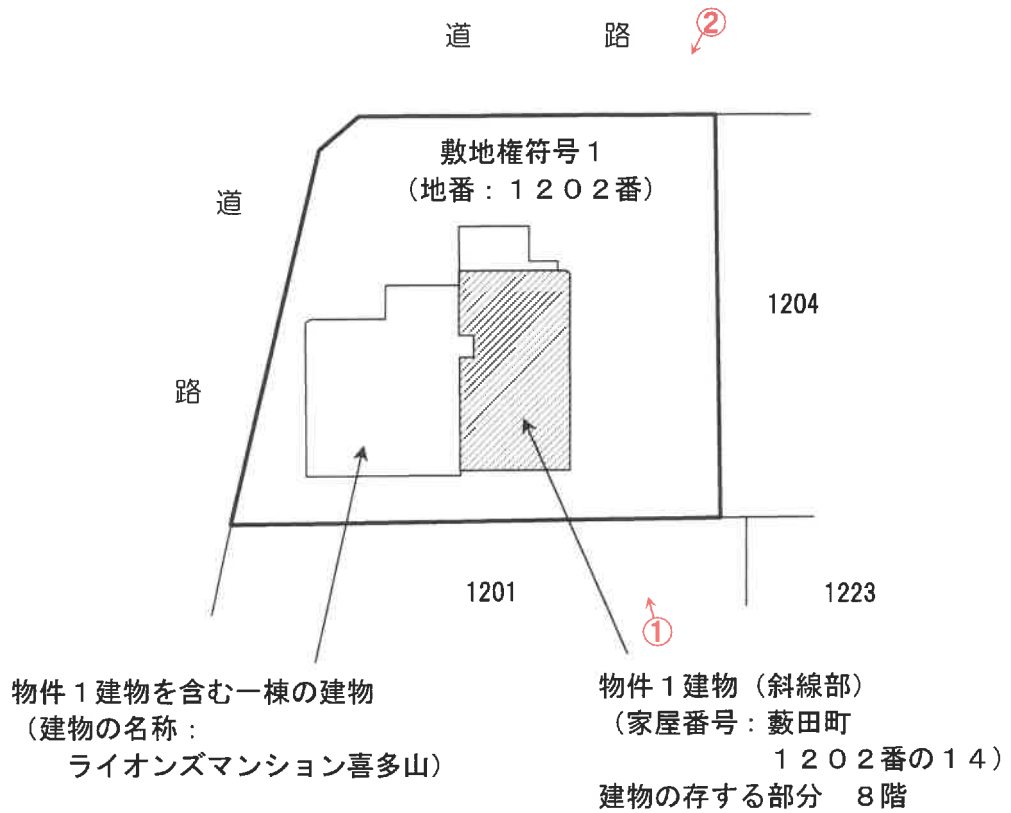
- 1 物件1建物の占有関係については、関係人の陳述及び現況等から2枚目に記載のとおり認められる。
- 2 敷地権符号1土地は、物件1建物を含む一棟の建物（ライオンズマンション喜多山）の敷地及び駐車場等として使用されており、北側及び西側で道路に接している。
- 3 物件1建物の室内は全面的にリフォームされている。ただし、その時期や要した費用等の詳細は不明である。
- 4 物件1建物には、経年相当の劣化が認められる。

(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
8年 2月 9日 (月) 10:30-10:50	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影 (屋外), 占有調査
8年 2月 9日 (月) 16:30-16:40	名古屋法務局	登記事項証明書, 公図及び建物図面取寄
8年 2月 9日 (月)	当庁執行官室	名古屋市証明書交付センターあて関係人の住民票の写し請求作成送付, 名古屋市栄市税事務所あて物件1建物ほかの固定資産税評価額等証明書請求作成送付
8年 2月10日 (火)	当庁執行官室	Aあて連絡依頼文書作成送付
8年 2月12日 (木)	当庁執行官室	管理会社あて管理費等照会書作成送付
8年 2月13日 (金) 9:30-9:40	(携帯電話)	(Aより受電) 占有状況等につき聴取, 立入調査期日調整
8年 2月21日 (土) 10:00-10:40	目的物件所在地	(立入調査) 間取確認, 写真撮影 (屋内外), A立会, Aより占有状況等につき聴取, 評価人同行
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 本件建物は全戸不在で, 施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</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 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合わせて建物内に立ち入った。</p>		

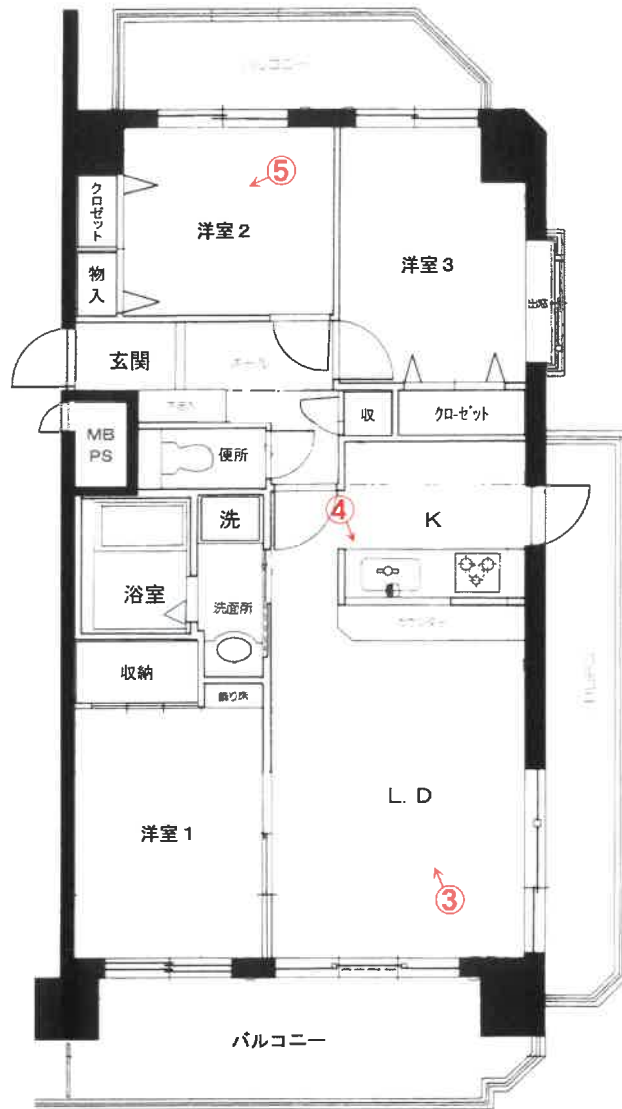
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

# 土地建物位置関係図（概略）



※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

# 建物間取図（概略）



※ 写真番号及び撮影方向を「○」及び矢印で示す。

1 物件1建物を含む一棟の建物の外観



物件1建物を含む一棟の建物  
(ライオンズマンション喜多山)

2 物件1建物を含む一棟の建物の外観



物件1建物を含む一棟の建物  
(ライオンズマンション喜多山)

3 物件1建物内部の状況 (LD (リビングダイニング))



4 物件1建物内部の状況 (K (キッチン))



5 物件1 建物内部の状況 (洋室2)



令和 8年 (ケ) 第 5号  
令和 8年 2月12日 受 理  
令和 8年 2月21日 現 地 調 査  
令和 8年 3月 2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

樋沢 武司 印

## 第1 評価額

番号	評価額		
物件1	金	12,150,000	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については考慮していない。
- 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 等 建 物 の 名 称</p> <p>家 屋 番 号 建 物 の 名 称</p> <p>種 類</p> <p>構 造</p> <p>床 面 積</p> <p>土 地 の 符 号</p> <p>所 在 及 び 地 番 目 積</p> <p>地 積</p> <p>土 地 の 符 号</p> <p>敷 地 権 の 種 類</p> <p>敷 地 権 の 割 合</p>	<p>( 一 棟 の 建 物 の 表 示 )</p> <p>名古屋市守山区簀田町 1202番地 ライオンズマンション喜多山</p> <p>( 専 有 部 分 の 建 物 の 表 示 )</p> <p>簀田町 1202番の14 802号 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 8階部分 68.57 m<sup>2</sup></p> <p>( 敷 地 権 の 目 的 で あ る 土 地 の 表 示 )</p> <p>1 名古屋市守山区簀田町1202番 宅地 576.00 m<sup>2</sup></p> <p>( 敷 地 権 の 表 示 )</p> <p>1 所有権 10万2585分の7245</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	名鉄瀬戸線「喜多山」駅南方 道路距離約800m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅の中に共同住宅も見られる住宅地域	
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 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 緑化地域、31m高度地区、都市機能誘導区域内、 居住誘導区域内(要安全配慮区域) 宅地造成等工事規制区域
面地条件	地積 形状 間口・奥行	576.00 m <sup>2</sup> 不整形 間口約 22 m 奥行約 28 m
接面道路の状況	北西側幅員約8mの市道、西側幅員約6.5mの市道に接面する(いずれも道路と等高に接面する)。いずれも建築基準法第42条1項道路に該当する。	
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 あり
土壌汚染の可能性の調査	土壌汚染の可能性について名古屋市都市計画情報提供サービスにて調査したところ、昭和60年～平成元年頃は未利用地であったことから土壌汚染の可能性は低いと思われるが、確定には詳細な調査が必要である。	
特記事項	なし	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズマンション喜多山	
建物の用途	居宅（総戸数14戸）	
建築時期 及 経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）	平成3年10月3日 新築
	経過年数	約 35 年
	経済的残存耐用年数	約 15 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建	
仕様	屋根 外壁 その他	陸屋根 リシン、吹付タイル
設備等	エレベーター 駐車場 集会所 その他	有 有（すぐには利用できない） 駐車場利用料（8,000～12,000円/月） 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（ライオンズマンション喜多山管理組合） 法人格 無 全委託管理 株式会社大京アステージ 名古屋西支店 管理員 有（巡回 2日/週） 管理室 有
管理の状況	普通	
特記事項	ペット飼育不可 大規模修繕計画無（平成28年3月頃実施済） 管理組合の積立金総額（平成8年1月31日現在）9,709,184円 負担決議された工事負担金無 耐震性能診断の受検無	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建																						
位 置	8階(802号室) 角住戸 主要開口部の方位：南向き																						
床 面 積	68.57 m <sup>2</sup> (登記面積)																						
間 取 り	3LDK バルコニー有 (位置：南・東・北 バルコニー面積：約26m <sup>2</sup> )																						
仕 様	天井：ビニルクロス 床：フローリング、タイルカーペット 内 壁：ビニルクロス 設 備：電気、都市ガス、上下水道等、オートロック そ の 他：																						
保守管理の状態	普通																						
管 理 費 等	<table border="0"> <tr> <td>管 理 費</td> <td>18,700 円 (月額)</td> </tr> <tr> <td>修 繕 積 立 金</td> <td>20,290 円 (月額)</td> </tr> <tr> <td>駐 車 場 使 用 料</td> <td>0 円 (月額)</td> </tr> <tr> <td>滞 納 額</td> <td>無</td> </tr> <tr> <td></td> <td>管 理 費 0 円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>修 繕 積 立 金 0 円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>小 計 0 円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>水 道 料 円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>駐 車 場 使 用 料 円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>遅 延 損 害 金 円</td> </tr> <tr> <td>そ の 他</td> <td></td> </tr> </table>	管 理 費	18,700 円 (月額)	修 繕 積 立 金	20,290 円 (月額)	駐 車 場 使 用 料	0 円 (月額)	滞 納 額	無		管 理 費 0 円		修 繕 積 立 金 0 円		小 計 0 円		水 道 料 円		駐 車 場 使 用 料 円		遅 延 損 害 金 円	そ の 他	
管 理 費	18,700 円 (月額)																						
修 繕 積 立 金	20,290 円 (月額)																						
駐 車 場 使 用 料	0 円 (月額)																						
滞 納 額	無																						
	管 理 費 0 円																						
	修 繕 積 立 金 0 円																						
	小 計 0 円																						
	水 道 料 円																						
	駐 車 場 使 用 料 円																						
	遅 延 損 害 金 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	なし																						

## 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
242,000	68.57	0.30	4,980,000

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15年 / (経済的残存耐用年数15年 + 経過年数35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
164,000	1.05	576.00	0.90	$\frac{7,245}{102,585}$	6,300,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 名古屋守山-27

公示価格 166,000 円/㎡ × 時点修正  $\frac{100}{100}$  × 標準化補正  $\frac{100}{100}$  × 地域格差  $\frac{100}{101}$

標準画地価格  
= 164,000 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：交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差：角地1.05=1.05

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
4,980,000	6,300,000	1.20	13,510,000

ウ 個別格差：階層補正1.06×位置補正1.13×その他補正（なし）1.0=1.2

## 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(守山区内))

A 2025年3月 317,800 円/㎡ 1994年10月建築, 専有面積約69㎡(内法面積)  
B 2025年7月 180,700 円/㎡ 1985年8月建築, 専有面積約73㎡(内法面積)

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	317,800	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{110}$	217,000
B	180,700	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{95}$	188,000

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
203,000	1.20	68.57	16,670,000

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：登記面積による

### 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も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無い。

《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 <small>=イ÷ウ×(1-0.03)</small>	複利現価率 オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
853千円 (16.8%)	399千円	7.5%	5,160千円	0.8163	4,212千円 (83.2%)	5,070,000円 (100.0%)

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：一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として査定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	1,080	1,080	1,080	1,080
	共益費収入	96	96	96	96
	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	1,176	1,176
	空室損失	118	118	118	118
	貸倒損失	35	35	35	35
	有効総収益	1,023	1,023	1,023	1,023
イ 総費用	維持管理費	224	224	224	224
	修繕費	35	35	35	35
	公租公課	112	112	112	112
	損害保険料	10	10	10	10
	その他費用	0	0	0	0
	運営支出合計	381	381	381	381
	資本的支出	450	243	243	243
	総費用合計	831	624	624	624
ウ 経費率 (%) (運営支出/有効総収益)		37.2	37.2	37.2	37.2
エ 有効純収益	ア-イ	192	399	399	399
オ 複利現価率 (割引率7%)		0.9346	0.8734	0.8163	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	179	348	326	

※ 割引率：一般市場におけるマンション一室の標準的な基本利率を基準として、建物の築年数、管理の状況等を勘案の上、割引率を7%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、市場の実勢を反映した②を中心に、物件の費用性を反映した①、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	13,510,000	0	13,510,000
②比準価格	16,670,000	0	16,670,000
③収益価格	—		5,070,000
④調整後の価格			15,190,000

イ占有減価修正：必要なし

##### 2) 評価額の決定

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
15,190,000	1.0	0.8	1.00	—	12,150,000

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。

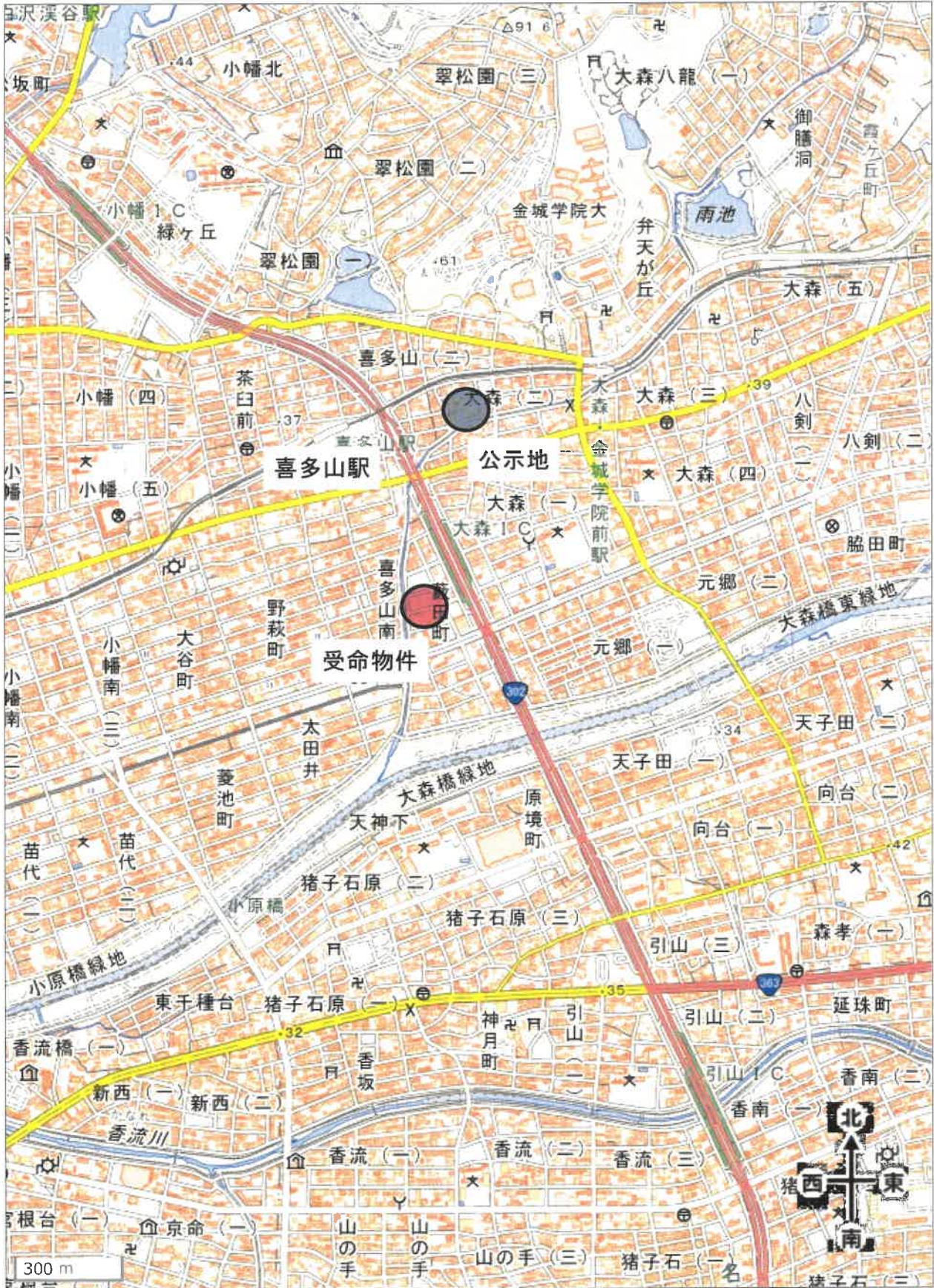
## 第6 参考価格資料

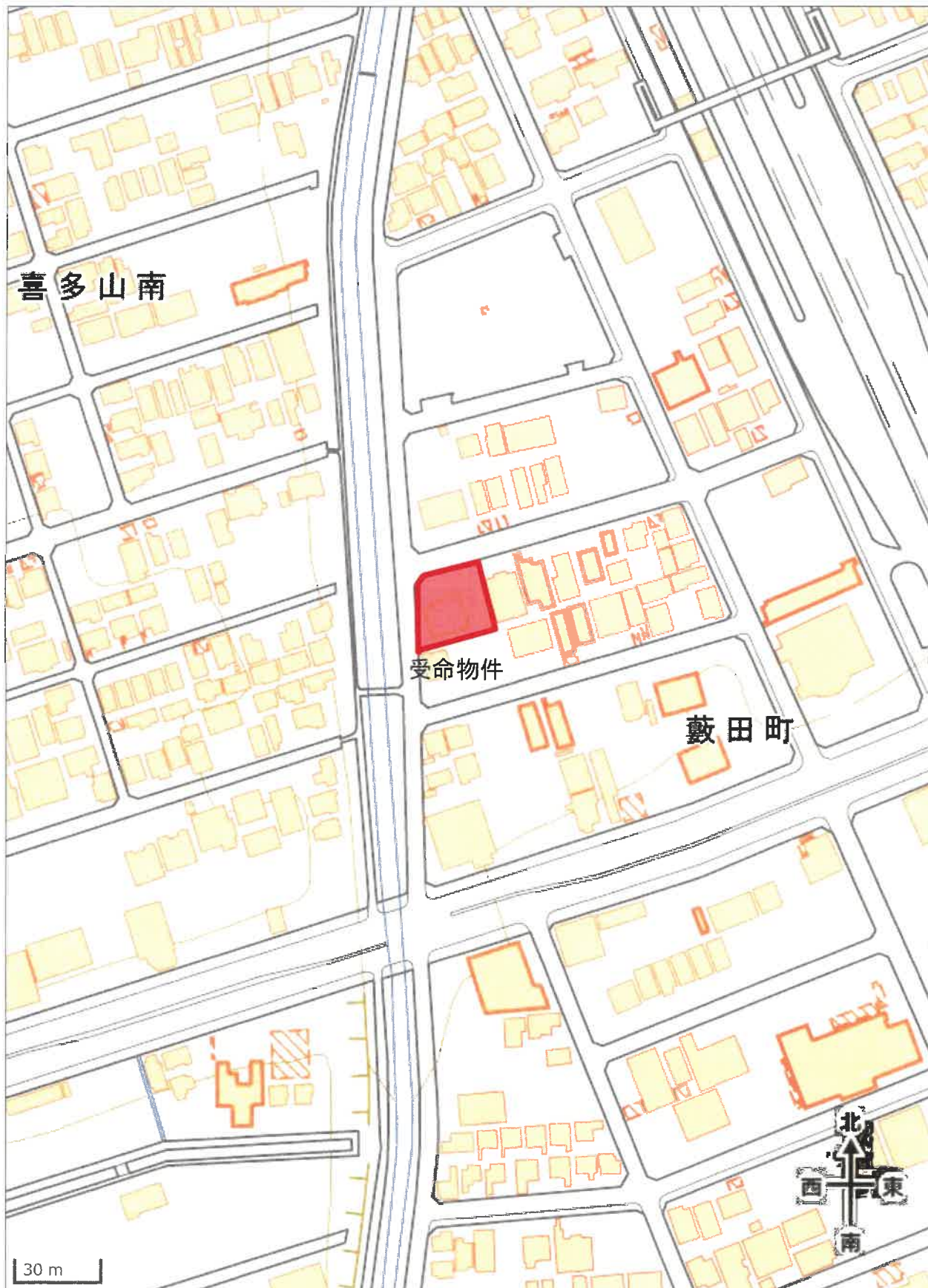
地価公示 価格 名古屋守山-27  
所 在：名古屋市守山区大森2丁目513番  
価 格：166,000 円/m<sup>2</sup>  
位 置：名鉄瀬戸線「大森・金城学院前」駅の北西方道路距離約350m  
価 格 時 点：令和7年1月1日  
地 積：232 m<sup>2</sup>  
供給処理施設：水道、ガス、下水  
接 面 街 路：北側幅員6.5m市道に接面  
用途指定等：第1種住居地域(建ぺい率60%・容積率200%)、  
準防火地域  
地 域 の 概 要：中小規模住宅の中にアパートも見られる住宅地域

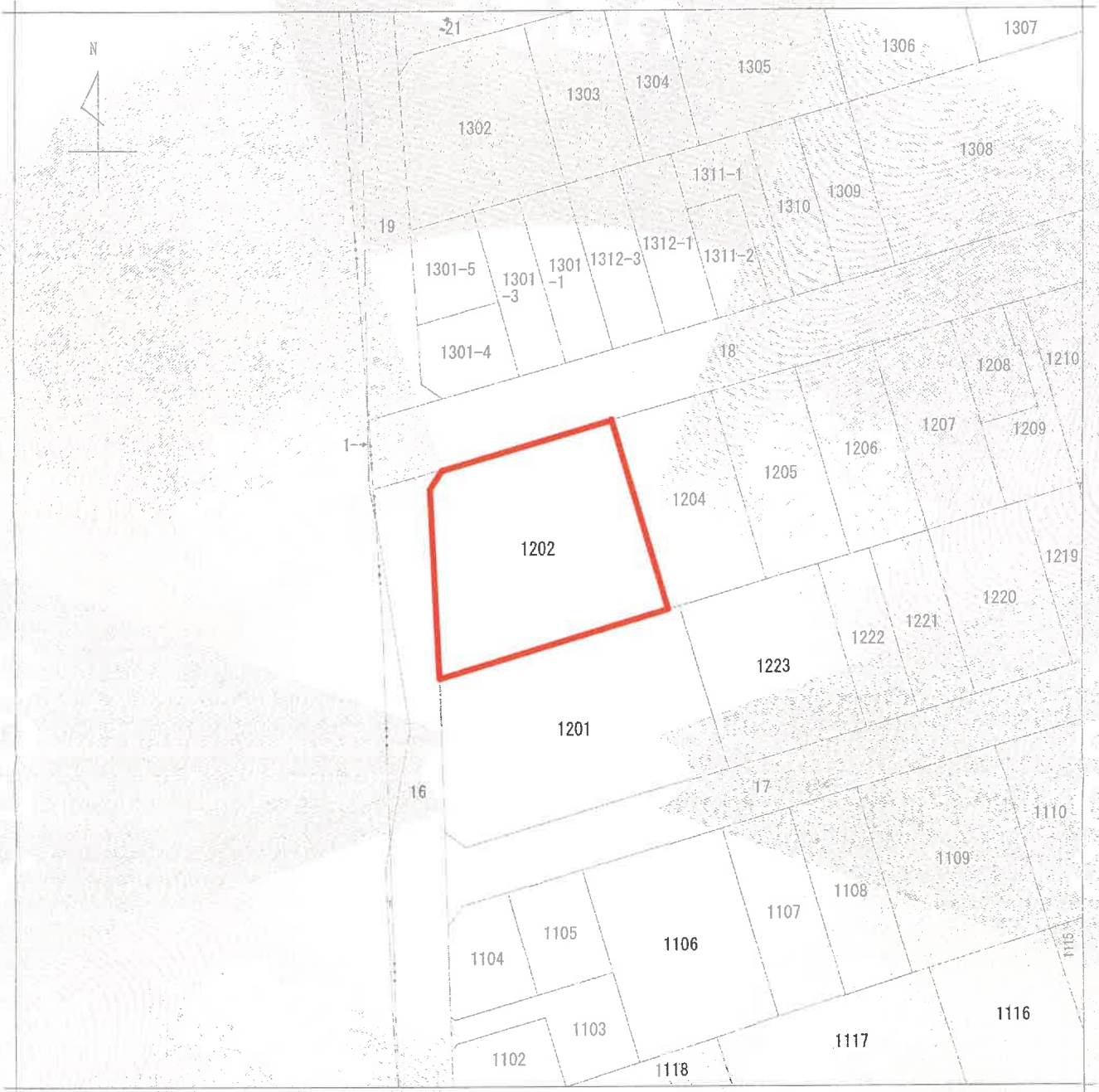
## 第7 附属資料

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

以 上







地番区域見出し  
 大字大森字大森水  
 大字大森  
 字藪田  
 藪田町

請求部分	所在 名古屋市守山区藪田町				地番	1202番	
出縮	方尺 1/500	精度区分	甲二	座標系 番号又は 記号	分類	地図(法第1.4条第1項)	
作成年月日	昭和59年11月25日			備付年月日 (原図)	昭和59年11月25日		補記事項
						種類 土地区画整理所在図	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。  
 (名古屋法務局名東出張所管轄)

令和7年12月18日  
 岐阜地方法務局多治見支局  
 登記官



登記年月日：平成30年10月23日

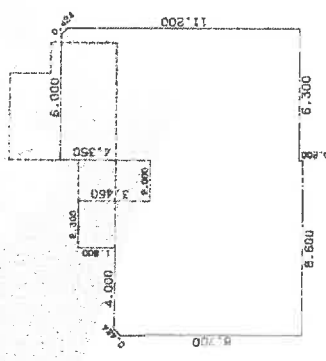
3246244

建物各階平面図

家屋番号	1202-3-14
建物の所在	名古屋市守山区葎田町1-2-0-2番地

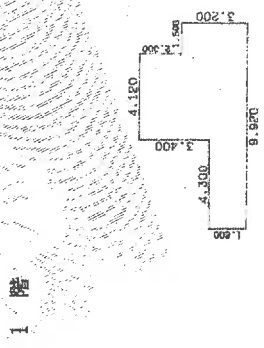
一棟の建物

2階～8階 (各階同型)



求積表

( 6.000 + 6.300 ) × 0.300 / 2	=	1.845000
4.050 × 6.300	=	25.515000
1.800 × 2.300	=	4.140000
( 6.300 + 6.600 ) × 0.300 / 2	=	1.935000
1.350 × 6.600	=	8.910000
7.150 × 4.800	=	106.535000
0.200 × 6.600	=	1.320000
合計	150.600000	㎡
床面積	150.60	㎡



求積表

2.000 × 4.120	=	8.240000
1.400 × 5.620	=	7.868000
1.500 × 9.920	=	14.880000
合計	33.988000	㎡
床面積	33.98	㎡



製作者	申請人	縮尺	1/250
委員専用		縮尺	1/250

(愛知県土地家屋調査士会用品)

この図面に記載されている内容を証明した書類である。  
 (名古屋市務局名東出張所管轄)  
 令和7年12月18日 岐阜地方裁判所名古屋支部

登記簿

登記年月日：平成34年10月23日

3246258 各階平面図

家屋番号  
藪田町1202番  
の14

建物の所在  
名古屋守山区藪田町1202番地

建築物図面

道  
路

道  
路

1202 1204  
1201 1223

5.80

5.894  
0.345  
2.955  
0.100  
0.100  
11.084  
6.150

求積表

$(5.894 + 6.150) \times 0.256 / 2$	=	1.541632
$3.299 \times 6.150$	=	20.286850
$1.450 \times 6.325$	=	7.721250
$6.345 \times 6.150$	=	39.021750
合計		68.573482
		積面積 68.57 ㎡

建物の存する部分8階

3.10.23 処理

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

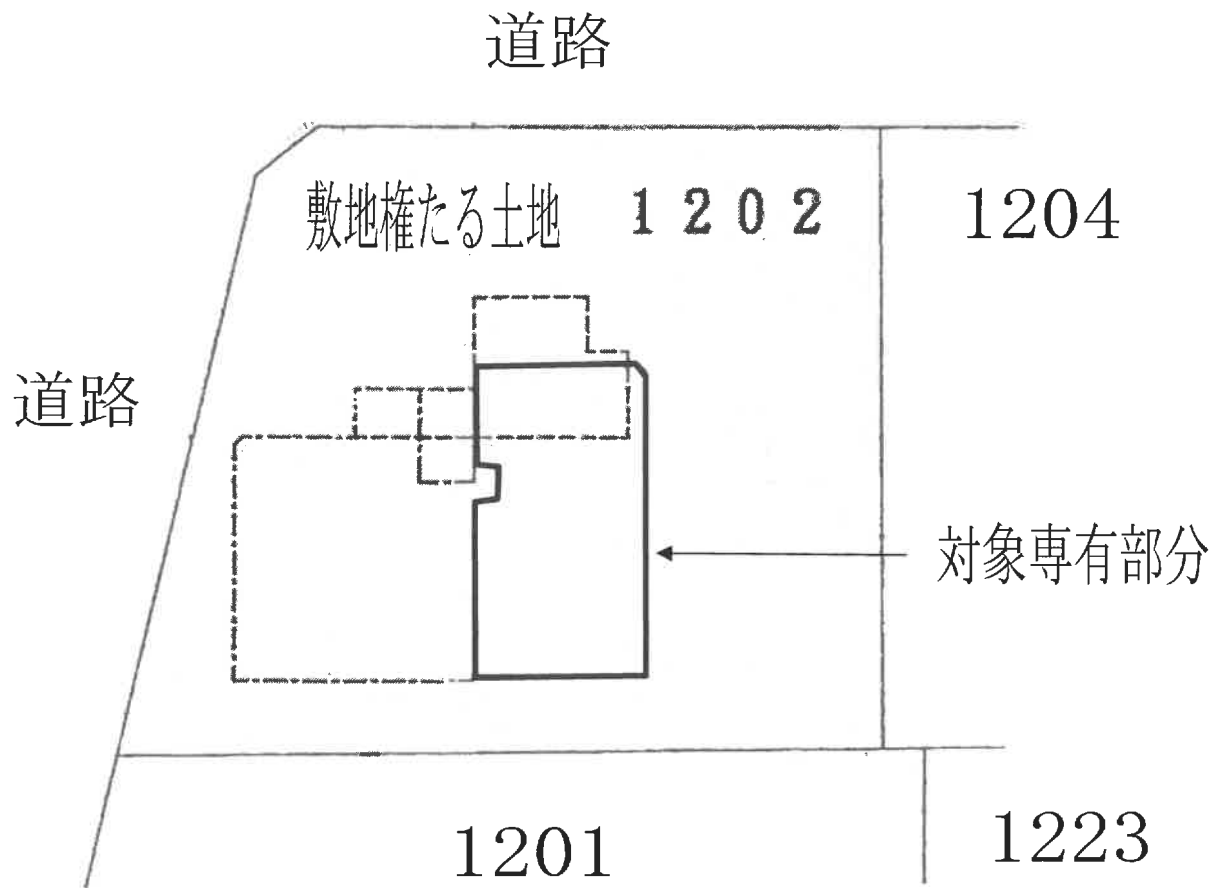
作成者

全員専用

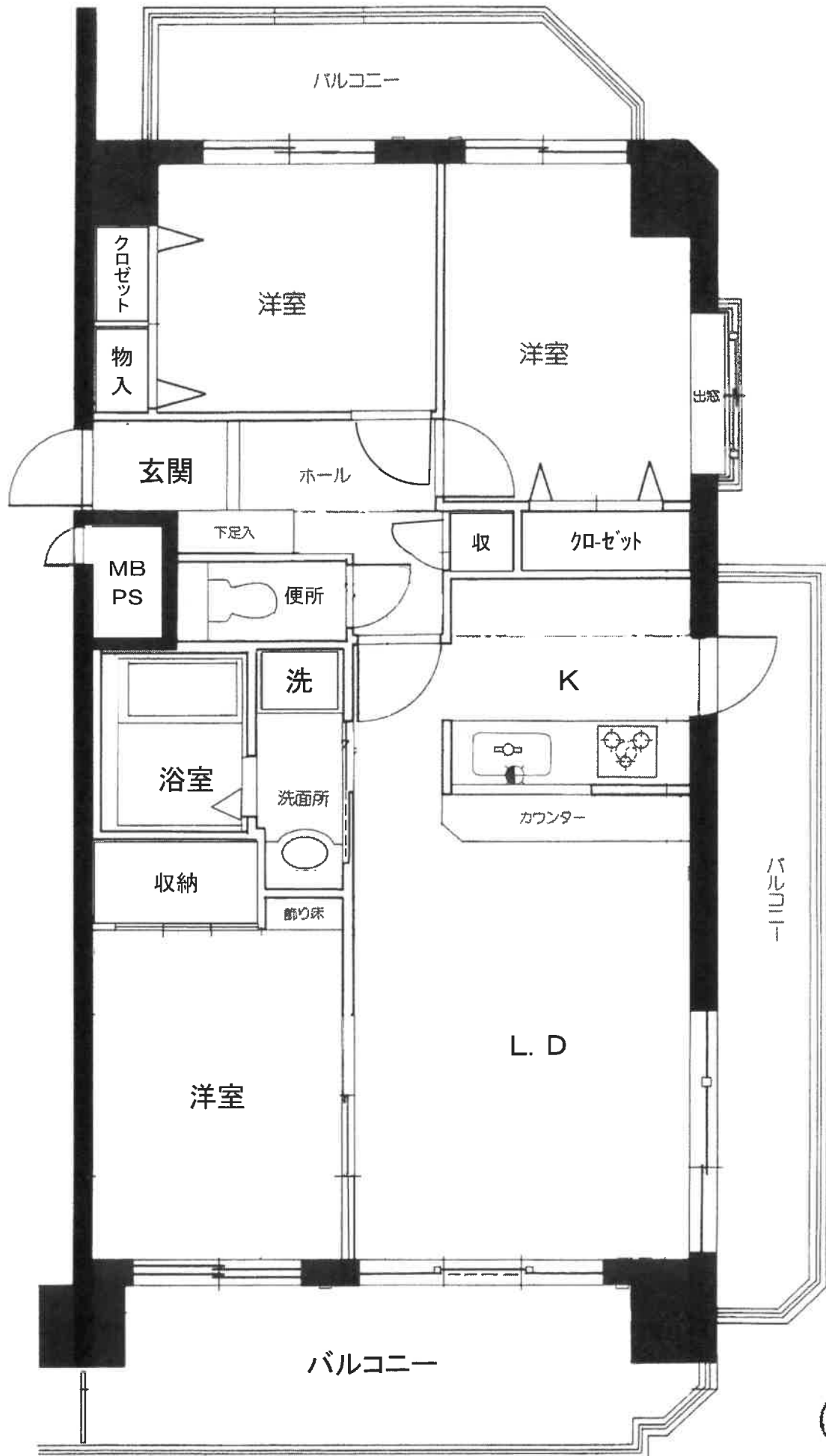
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 (名古屋法務局名東出張所管轄)

令和7年12月18日 岐阜地方方法務局多治見支局 登録官

# 土地建物配置図(概略)



# 建物間取図(概略)



対象不動産の写真



A



B